

**DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO BME MTF
EQUITY EN EL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE LAS ACCIONES DE
ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.

Mayo 2021

El presente Documento Informativo de Incorporación al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (el “**Mercado**” o “**BME Growth**”), de la totalidad de las acciones de la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A. (“**Adriano Care**”, la “**Sociedad**”, el “**Emisor**”, el “**Grupo**” o el “**Grupo Adriano Care**”) ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 1/2020 de BME Growth, de 30 de julio sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (la “**Circular 1/2020 de BME Growth**”), designándose a Deloitte, S.L., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2020, de BME Growth y en la Circular 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (la “**Circular 4/2020 de BME Growth**”).

En virtud del apartado Segundo 1.1. de la Circular 1/2020 de BME Growth, la Sociedad será identificada como “SOCIMI en Desarrollo”, dado que cuenta con menos del 70% del valor de su activo invertido, directa o indirectamente, en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

Los inversores de sociedades cuyas acciones se encuentran incorporadas a negociación en BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en acciones de empresas negociadas en BME Growth debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (el “**Documento Informativo**” o el “**DIIM**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, al Emisor y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

Deloitte, S.L., con domicilio a estos efectos en Madrid y provista del C.I.F. número B-79104469, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 13.650, Sección 8, Folio 188, Hoja M-54414, como Asesor Registrado en el segmento de BME Growth de BME MTF Equity, actuando en tal condición respecto de la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020 de BME Growth,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que Adriano Care cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del Documento Informativo, exigido por la Circular 1/2020 de BME Growth.

Tercero. Ha revisado la información que la Sociedad ha reunido y publicado, y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que Adriano Care ha asumido por razón de su incorporación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar incumplimientos de tales obligaciones.

ÍNDICE

1. RESUMEN	8
1.1. Responsabilidad sobre el Documento	8
1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción	8
1.3. Principales factores de riesgo	9
1.4. Breve descripción de la compañía, del negocio del Emisor y de su estrategia	15
1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del Emisor.	19
1.6. Administradores y altos directivos del Emisor	22
1.7. Composición accionarial	23
1.8. Información relativa a las acciones	23
1.9. Información adicional	24
2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO	25
2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	25
2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad	25
2.3. Identificación completa de la sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor...) y objeto social.	25
2.4. Breve exposición sobre la historia de la Sociedad, incluyendo referencia a los hitos más relevantes	27
2.4.1. Evolución histórica del capital social	27
2.4.2. Acontecimientos más importantes de la historia de la Sociedad	28
2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el segmento BME Growth	30
2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.	30
2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).	39
2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.	54
2.6.3. Información fiscal.	54

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.	62
2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.	63
2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor	65
2.7.1 Estrategia	65
2.7.2 Ventajas competitivas	68
2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Si el Emisor depende de otras entidades del grupo, indicarlo con claridad junto con la explicación de dicha dependencia. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.	69
Con fecha 15 de abril de 2021 Adriano Care adquirió el 100% de las participaciones sociales de esta sociedad, con domicilio en Madrid, que fue constituida el 15 de marzo 2021 y no ha tenido actividad económica hasta la fecha de este Documento Informativo.	70
2.9. En su caso, dependencia respecto a patentes, licencias o similares	70
2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)	70
2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor	71
2.12. Información financiera	71
2.12.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.	71
2.12.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello	78
2.12.3. Descripción de la política de dividendos	78
2.12.4. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor.	80
2.12.5. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor	80
2.13. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el Emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del Emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben	

calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.	80
2.14. Información sobre tendencias significativas en cuanto a ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo	82
Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.	82
2.15. Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.14), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse	82
2.15.1. Principales inversiones del emisor	82
2.15.2 Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo	84
2.16. Información relativa a operaciones vinculadas	84
2.17. En el caso de que, de acuerdo con la normativa de Mercado a voluntad del emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos).	86
2.18. Información relativa a los administradores y altos directivos del emisor	86
2.18.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.	86
2.18.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto.	91
Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.	91
2.18.2.1 Trayectoria y perfil profesional de los miembros del Consejo de Administración	91
2.18.2.2 Composición de la alta dirección y trayectoria y perfil profesional de sus miembros	93
2.18.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de	

cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.	94
2.18.4 Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección información de su participación accionarial y cualquier opción de compra de acciones con el emisor a la fecha del Documento.	95
2.18.5 Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección.	95
2.19. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica	95
2.20. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.	97
2.21. Declaración sobre el capital circulante	97
El emisor proporcionará una declaración de que, después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida dispone del capital circulante (“working capital”) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación. O, de no ser así, cómo se propone obtener el capital circulante adicional que necesita.	97
2.22. Declaración sobre la estructura organizativa de la Sociedad	97
El emisor proporcionará una declaración de que dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.	97
2.23. Factores de riesgo	98
2.23.1. Riesgos operativos y de valoración	98
2.23.2. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés	105
2.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario	106
2.23.4. Riesgos ligados a las acciones	108
2.23.5. Riesgos fiscales	109
2.23.6. Otros riesgos	112
3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	113
3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores negociables que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación	113
3.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado	113
3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional	113
3.4. Pactos parasociales entre accionistas o entre la sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto	115

3.5. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en BME Growth.	115
3.6. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad	115
3.7. Descripción del funcionamiento de la Junta General	118
3.8. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función	121
4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS	123
4.1 Reglamento Interno de Conducta	123
4.2 Extinción del contrato de accionistas suscrito por la Sociedad y sus accionistas el 15 de julio de 2019	123
4.3 Reglamento del Consejo de Administración	124
5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	125
5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor	125
5.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.	125
5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación	125
6. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL	127
ANEXO I: COMUNICACIÓN A LA AGENCIA TRIBUTARIA DE LA OPCIÓN PARA OPTAR AL RÉGIMEN DE SOCIMI	128
ANEXO II: CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES DE LOS EJERCICIOS 2019 Y 2020, JUNTO CON LOS INFORMES DE AUDITORÍA INDEPENDIENTES	131
ANEXO III: CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE LOS EJERCICIOS 2019 Y 2020, JUNTO CON LOS INFORMES DE AUDITORÍA INDEPENDIENTES	132
ANEXO IV: INFORME DE VALORACIÓN DE ACTIVOS	133
ANEXO V: INFORME VALORACION INDEPENDIENTE DE LA SOCIEDAD	134
ANEXO VI: INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA SOCIEDAD	135

1. RESUMEN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020 de BME Growth, Adriano Care presenta este Documento Informativo, con el contenido ajustado al Anexo de la citada circular con relación a la incorporación de sus acciones en el segmento BME Growth de BME MTF Equity. Se advierte expresamente que el presente resumen debe leerse como introducción al Documento Informativo y que toda decisión de invertir en las acciones de la Sociedad debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto, así como en la información pública de la Sociedad disponible en cada momento.

1.1. Responsabilidad sobre el Documento

D. Joaquín Ayuso García, presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de la misma, en ejercicio de la delegación expresamente otorgada por el Consejo de Administración de fecha 22 de abril de 2021, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2020 de BME Growth, y declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020 de BME Growth sobre el régimen aplicable a las empresas, cuyas acciones se incorporen al BME Growth, Adriano Care encargó a CBRE Valuation Advisory, S.A. (“**CBRE**”) una valoración independiente de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 (la “**Valoración de CBRE**”). Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 31 de diciembre de 2020 se encuentra adjunta como Anexo V a este Documento Informativo.

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por CBRE de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020, el Consejo de Administración de Adriano Care celebrado el 22 de abril de 2021 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en circulación en diez euros y diez céntimos (10,10€), lo que supone un valor total de la Sociedad de ciento veintiún millones doscientos mil euros (121.200.000€).

Valoración de los Fondos Propios (Euros)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Patrimonio Neto Contable	122.629.933	122.629.933	122.629.933
+ Total ajustes de Fondos Propios	(4.562.467)	(1.579.105)	1.511.262
Valor de los Fondos Propios	118.067.466	121.050.828	124.141.195
Valor de los Fondos Propios - Redondeados	118.070.000	121.050.000	124.140.000
Nº Acciones	12.000.000	12.000.000	12.000.000
Precio por acción	9,84	10,09	10,35

En el apartado 2.6.5. del presente Documento Informativo se ha detallado la metodología de valoración empleada por CBRE.

Asimismo, a modo de referencia, la Sociedad hace seguimiento de la valoración en base a los indicadores EPRA según la metodología de cálculo definida en las “Best Practice Reporting Guidance” de la European Public Real Estate Association (“EPRA”), que agrupa la mayor parte de las entidades

inmobiliarias cotizadas en Europa. Los indicadores de referencia son el EPRA NRV (Net Reinstatement Value) y el EPRA NDV (Net Disposal Value), cuyos valores para el Grupo a cierre de 2020 se indican a continuación:

EPRA indicadores	Miles de Euros	€/ acción
EPRA NRV	127.006	10,58
EPRA NDV	112.235	9,35

1.3. Principales factores de riesgo

La actividad de Adriano Care está centrada en la creación de una cartera inmobiliaria de activos relacionados con el sector de la tercera edad, con el propósito de invertir en la mejora y transformación de la industria de cara a ofrecer una mejor calidad de servicio a nuestros mayores.

El negocio, las actividades y los resultados de la Sociedad están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la Sociedad, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es por ello que, antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Sociedad, además de toda la información contenida en el presente Documento Informativo y la información pública de la Sociedad que esté disponible en cada momento, los accionistas y/o potenciales inversores deben tener en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, cuya materialización o agravación podrían afectar de manera adversa y significativa al negocio, resultados, perspectivas y/o situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad. Asimismo, los accionistas y/o potenciales inversores deberán tener en cuenta que los mencionados riesgos podrían afectar de manera adversa y significativa al precio de las acciones de Adriano Care, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados en el presente Documento Informativo no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Podría darse el caso de que otros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad en el momento actual, podrían provocar un impacto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas y/o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

Los accionistas y/o potenciales inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de la Sociedad es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo. En consecuencia, los accionistas y/o potenciales inversores en las acciones de la Sociedad deben leer cuidadosamente el apartado 2.23 de manera conjunta con el resto del Documento Informativo. Asimismo, se recomienda a los accionistas y/o potenciales inversores que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales, antes de llevar a cabo una decisión de inversión en las acciones de Adriano Care.

A continuación, se enumeran los principales riesgos del Emisor detallados en el apartado 2.23:

➤ **Riesgos derivados de la pandemia por coronavirus**

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote de coronavirus SARS-CoV-2 (COVID-19), el cual se ha ido extendiendo desde principios de 2020 a todos los países del mundo, a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria mundial sin precedentes que está impactando en el entorno macroeconómico, limitando la actividad

empresarial y restringiendo la libertad de movimiento de las personas, así como en el ámbito demográfico habiendo causado hasta la fecha del presente Documento Informativo un exceso de fallecimientos en 2020 y 2021 frente a 2019 de 98.417 en España (fuente: Instituto Nacional de Estadística “INE”), de los que un 20% han tenido lugar en residencias de la tercera edad, especialmente en la primera ola de la COVID-19 (fuente: IMSERSO). Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España procedió a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto-ley 463/2020, de 14 marzo para la contención de las infecciones causadas por la primera ola del virus así como del Real Decreto-ley 926/2020, de 25 de octubre para la contención de la propagación de infecciones causadas por la segunda ola del virus, al igual que procedió a la aprobación de una serie de medidas urgentes de carácter extraordinario para hacer frente al impacto económico y social de la COVID-19.

A raíz de la situación descrita en el párrafo anterior, el sector en el que se desarrolla el negocio de la Sociedad podría experimentar, en términos generales, (i) una reducción de los niveles de ocupación de las residencias de la tercera edad, no sólo por el elevado número de defunciones en las mismas con motivo de la COVID-19 sino también por las noticias aisladas pero mediáticas relativas a una pretendida baja calidad en la asistencia de los usuarios de estos centros así como por cambios de patrones y comportamientos de las personas, y (ii) un aumento de los costes de mantenimiento debido a las nuevas medidas de higiene y desinfección requeridas para mitigar en la medida de lo posible nuevos contagios. Estos hechos podrían tener un impacto material adverso en (i) la solvencia de los arrendatarios con los que Adriano Care ha suscrito los contratos de arrendamiento de las residencias; (ii) la duración de los contratos de arrendamiento firmados con los arrendatarios pudiendo dar lugar a la resolución anticipada de los mismos, (iii) la ausencia de generación de renta variable acordada en dichos contratos de arrendamiento; y (iv) la identificación de nuevas oportunidades de inversión, especialmente en cuanto a su capacidad de alcanzar los objetivos de retornos marcados por la Sociedad.

El grado de impacto de las consecuencias de la COVID-19 aún es incierto y dependerá de (i) la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses que parcialmente estará ligado al ritmo de aplicación y eficacia de las vacunas desarrolladas, (ii) el alcance, la duración y el impacto económico de las medidas adoptadas para contener la propagación del virus o contrarrestar sus efectos, (iii) el impacto de cada uno de estos elementos en las condiciones macroeconómicas, y (iv) las reclamaciones judiciales o extrajudiciales que pudieran producirse, en las que individuos, colectivos u organizaciones o las administraciones trataran de establecer actuaciones negligentes u otros ilícitos por parte de las residencias, dirigidas a compañías del sector y que podrían incluir a la Sociedad.

En este contexto, la crisis sanitaria derivada de la COVID-19 podría tener un impacto sustancialmente negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas, la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad así como en la valoración de los activos inmobiliarios de Adriano Care.

➤ ***Riesgos derivados del grado de liquidez de las inversiones***

Las inversiones en propiedades inmobiliarias pueden ser relativamente ilíquidas como consecuencia, entre otras razones, de la relativa falta de amplitud del mercado inversor, la falta de adaptación de los inmuebles a los requisitos específicos de los inquilinos, posibles cambios en la demanda de esos bienes y/o la complejidad, el tiempo y los costes soportados para completar una operación de tipo inmobiliario. Dicha iliquidez puede afectar a la capacidad de la Sociedad para enajenar sus bienes inmuebles en un momento temporal adecuado y/o a precios satisfactorios,

limitando la capacidad de adaptar la composición de su cartera inmobiliaria, entre otros aspectos. Además, las fases de recesión en el mercado inmobiliario agravan la iliquidez de este tipo de activos al reducir el número de inversores disponibles (por estar limitadas las fuentes de financiación) y al generar un exceso de oferta de dichos activos inmobiliarios fomentando así una minoración en los precios de mercado.

En este contexto, la Sociedad podría verse obligada a mantener los activos inmobiliarios en cartera más tiempo del inicialmente previsto pudiendo tener que solicitar a la Junta General de Accionistas de la Sociedad, una prórroga del periodo de tenencia de los activos más allá de los diez (10) años inicialmente previstos en el Acuerdo de Gestión Estratégica e Inversión.

Cualquiera de estos hechos, podría tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas y/o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

➤ ***Riesgos derivados de la concentración del negocio en España***

Tal y como se detalla en el apartado 2.6 del Documento Informativo, la totalidad de los activos de Adriano Care están ubicados en territorio español y la estrategia de la Sociedad no contempla la inversión futura en activos fuera del territorio español salvo que sea previamente autorizado por el Consejo de Administración, estando así la Sociedad íntegramente expuesta a la evolución de la economía española. No obstante, la situación macroeconómica del conjunto de países de la Eurozona debe tenerse en consideración, ya que su evolución podría impactar en las condiciones de liquidez y de financiación del mercado español.

La Sociedad no puede predecir cómo se comportará a corto y medio plazo el ciclo económico en España, especialmente en la situación de incertidumbre económica actual derivada de la COVID-19. No obstante, es probable que la economía española tenga que hacer frente a ciertos riesgos que podrían tener un impacto en el ámbito macroeconómico y microeconómico, en las finanzas públicas del país así como en la población de la tercera edad y, por ende, en el negocio y las perspectivas de la Sociedad. Así, algunos de estos riesgos serían:

- **Situación económica adversa y elevada tasa de desempleo:** con carácter previo a la crisis sanitaria derivada de la COVID-19, España contaba en diciembre de 2019 con una tasa de desempleo del 14,7% y un PIB de 1.244.772 millones de euros. Tras la crisis de la COVID-19 la tasa de desempleo en diciembre de 2020 ascendió al 16,2% y la caída del PIB al 10,8% según los datos del Instituto Nacional de Estadística (el “INE”). Esta situación ha provocado que las familias con personas de la tercera edad a su cargo dispongan de una menor renta y, por tanto, de una menor capacidad para hacer frente al pago de una residencia para sus familiares de la tercera edad. Asimismo, los riesgos derivados de la financiación de las pensiones públicas en el largo plazo podrían impactar negativamente en la renta media de las personas de la tercera edad en el medio y largo plazo.
- **Entorno político:** la actual fragmentación parlamentaria, la crisis política territorial y, en general, la inestabilidad política en España podría tener un impacto negativo en las perspectivas de crecimiento de la economía española. Asimismo, en caso de que los gobiernos (tanto nacional como autonómico) decidieran fomentar la gestión pública de las residencias de tercera edad en detrimento de la gestión privada, podría impactar negativamente el régimen de conciertos vigente actual y, a su vez, invertir la tendencia de los últimos años hacia una mayor colaboración público-privada en la prestación de este tipo de servicio.

Asimismo, una desfavorable situación económica y/o política de las comunidades autónomas donde opera Adriano Care o dónde operará en el futuro tras la adquisición de nuevos activos, podría afectar negativamente al negocio, las perspectivas, la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad así como en la valoración de sus activos.

➤ ***Riesgos derivados de la subjetividad de la valoración de activos***

El Grupo realiza valoraciones concretas de activos en el contexto de las diversas operaciones de adquisición que pueda acometer. La valoración de los activos inmobiliarios es por sí misma subjetiva debido a la relativa iliquidez de este tipo de activos y depende, entre otros factores, de su ubicación, los ingresos por explotación previstos en el futuro de la inversión en dicho activo y de la metodología de valoración adoptada. No obstante, el valor de un activo inmobiliario puede finalmente ser inferior al inicialmente estimado debido, entre otras razones, a la variación en la rentabilidad esperada del activo, al retraso en la obtención de una licencia o un cambio regulatorio que afecte al activo. Dicha valoración se encuentra además sujeta a cierto grado de incertidumbre, pudiendo realizarse sobre la base de hipótesis y metodologías que no resulten adecuadas, especialmente en periodos de volatilidad, donde haya un número reducido de transacciones o una disponibilidad limitada de información de mercado. Además, las valoraciones en que la Sociedad base sus decisiones reflejarán la situación tan solo en la fecha en que sean realizadas. Los movimientos de mercado que puedan producirse desde la fecha de dichas valoraciones pueden causar fluctuaciones significativas en el valor estimado de los activos. Si la Sociedad invirtiera sobre la base de valoraciones que posteriormente resultan inexactas, esto podría tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

Por otra parte, la Sociedad encarga a expertos independientes una valoración completa de todos los activos inmobiliarios del Grupo al 31 de diciembre de cada año. Si bien dichos expertos llevan a cabo sus valoraciones aplicando criterios objetivos estándar de mercado, la valoración de inmuebles es inherentemente subjetiva y depende de ciertas asunciones basadas en determinadas características de cada inmueble. En la medida en que cierta información, estimaciones o asunciones utilizadas por dichos expertos independientes resulten incorrectas o inexactas, podría provocar que las valoraciones fueran sustancialmente incorrectas y deberían ser reconsideradas. Además, cualquier revisión a la baja de estas valoraciones podría también obligar a la Sociedad a reflejar una pérdida en su cuenta de resultados.

Tal y como se detalla en el apartado 2.6 del presente Documento Informativo, CBRE ha emitido un informe de valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, que se adjunta como Anexo V al presente Documento Informativo. La valoración a valor de mercado de la totalidad de los activos inmobiliarios del Grupo Adriano Care que se desprende de dicho informe asciende a 62,4 millones euros.

No obstante, dicha valoración puede no reflejar el valor actual de los inmuebles del Grupo Adriano Care en la medida en que, entre otras cuestiones, el valor de los mismos ha podido variar desde la fecha de su valoración.

En todo caso, la valoración de la cartera inmobiliaria de la Sociedad no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que la Sociedad vendiese los activos en el mercado, ni como estimación o indicación de los precios a los que cotizarán las acciones de la Sociedad.

➤ ***Mercado para las acciones, liquidez de las mismas y volatilidad de los mercados***

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las mismas, ni de su grado de liquidez. La inversión en BME Growth se considera una inversión que conlleva una liquidez menor que otra en sociedades cotizadas en el mercado continuo. En BME Growth la liquidez de las acciones no está garantizada más que en una cantidad mínima, que se corresponde con las acciones y efectivo que se ponen a disposición del proveedor de liquidez.

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento Informativo una elevada volatilidad. El precio de mercado de las acciones de la Sociedad puede ser volátil. Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Potenciales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en una compañía cotizada puede aumentar o disminuir, y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

➤ ***Riesgos derivados de la gestión por parte de la Gestora***

Los activos inmobiliarios propiedad de Adriano Care (tanto de manera directa como indirecta a través de sus sociedades participadas), se encuentran gestionados por Azora Capital, S.L. (la “**Gestora**”), en virtud del Acuerdo de Gestión Estratégica e Inversión detallado en el apartado 2.6 de este Documento Informativo (el “**Contrato de Gestión**”).

En consecuencia, la marcha de la Sociedad, sus activos y sus resultados dependerá de la actuación de la Gestora y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones adecuadas. No obstante, pese a la experiencia de la Gestora no existe garantía de que ésta vaya a tener éxito a la hora de ejecutar los objetivos de inversión de la Sociedad y/o la estrategia establecida para la misma, ni en la situación de mercado actual ni en el futuro, ni, en última instancia que sea capaz de crear una cartera que genere rendimientos atractivos para los inversores.

Asimismo, la Sociedad depende de la capacidad de la Gestora para definir una estrategia de inversión exitosa en los términos previstos en el Contrato de Gestión y, en última instancia, de su capacidad para crear una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que la Gestora vaya a cumplir satisfactoriamente los objetivos de inversión marcados por la Sociedad. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte de la Gestora (o de cualquier otra sociedad gestora que pueda sustituirla en el futuro) podría tener un efecto negativo significativo en el negocio, las perspectivas, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

Conforme al Contrato de Gestión, la Gestora tiene derecho a subcontratar con terceros, parte de los servicios a prestar a la Sociedad. Aunque en tales subcontrataciones la Gestora seguirá siendo la responsable principal frente a la Sociedad por la prestación de estos servicios, de conformidad con el Contrato de Gestión, puede existir cierto riesgo de que dichos terceros no presten los servicios con niveles de calidad óptimos o conforme a los estándares previstos en el mencionado Contrato de

Gestión. Además, con la aprobación previa de los órganos de gobierno de la Sociedad, la Gestora también puede contratar, en nombre de la Sociedad, a sociedades del Grupo Azora, o a terceros, para que presten determinados servicios de gestión patrimonial respecto de los activos de la Sociedad. Aunque estos acuerdos habrán de hacerse en términos objetivos y de mercado, no existe certeza de que los intereses de las sociedades del Grupo Azora, o de dichos terceros coincidan con los intereses de la Sociedad.

Por otra parte, toda interrupción de los servicios prestados por la Gestora por cualquier motivo podría causar una interrupción significativa de las operaciones de la Sociedad hasta que se encontrara un sustituto adecuado. Esto conllevaría un impacto negativo en el negocio, las perspectivas y los resultados de Adriano Care.

No obstante, ciertas decisiones relevantes de la Sociedad necesitan la aprobación previa del Consejo de Administración de la Sociedad (descritas en el apartado 2.6 del Documento Informativo) tales como la coinversión con terceros, las adquisiciones de activos cuyo importe es superior al 20% del Capital Máximo Susceptible de Inversión (explicado en el apartado 2.6 del Documento Informativo) o inversiones fuera de la localización objeto de la estrategia de la Sociedad, entre otros.

Asimismo, el equipo de la Gestora encargado de la gestión de Adriano Care que se detalla en el apartado 2.18 de este Documento Informativo dispone de experiencia y conocimientos en el sector. Estas personas son esenciales tanto para el presente como para el futuro de la Sociedad, por lo que su pérdida podría tener un efecto negativo en el negocio, las perspectivas y los resultados del Emisor.

➤ ***Riesgo de conflicto de interés***

- *Potenciales conflictos de interés de los administradores de la Sociedad*

Pueden existir circunstancias en las que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad tengan, directa o indirectamente, un interés significativo en una operación que está siendo considerada por la Sociedad o un conflicto de intereses con la misma.

Asimismo, los consejeros de la Sociedad pueden ejercer un cargo en otras sociedades con actividad similar a la de la Sociedad, lo que podría generar un potencial conflicto de interés entre los intereses de los administradores y el interés de la Sociedad. Por otra parte, los consejeros D. Carlos María Fernández de Araoz Gómez-Acebo y D. Javier Rodríguez Heredia son directivos de máximo nivel de la Gestora y el Sr. Fernández de Araoz Gómez-Acebo es también consejero de Inversiones Doalca SOCIMI, S.A. no teniendo esta sociedad participaciones, de manera directa o indirecta, en activos estratégicos para Adriano Care.

Por otro lado, D. Josep Cloquell (consejero de la Sociedad) también es consejero de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A., sociedad propietaria del centro comercial ABC Serrano, no teniendo esta sociedad participaciones, de manera directa o indirecta, en activos estratégicos para Adriano Care.

No obstante, en caso de que se produzcan tales conflictos de intereses, la Ley de Sociedades de Capital ofrece instrumentos adecuados para evitar que se produzcan estas situaciones al imponer a los consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que tanto ellos como personas vinculadas a los mismos pudieran tener con el interés de la Sociedad, y que el administrador/es afectado/s se abstenga/n de intervenir en los acuerdos o decisiones relevantes a la operación que el conflicto se refiera.

- *Potencial conflicto de interés de la Gestora*

Si bien es cierto que a fecha del presente Documento Informativo, la Gestora o cualesquiera de las sociedades del Grupo Azora no prestan servicios de asesoramiento estratégico y gestión de inversiones de activos inmobiliarios vinculados con el sector de las residencias de personas de la tercera edad, la Gestora o cualquiera de las sociedades del Grupo Azora prestan en la actualidad servicios de asesoramiento estratégico y gestión de inversiones de otros activos inmobiliarios e incluso podrían, en el futuro y bajo determinadas circunstancias, acordar actuar como gestora de inversiones o asesor estratégico de inversiones para otras personas o vehículos de inversión relacionados con el sector de las residencias de la tercera edad, pudiendo limitar así su capacidad de poner los recursos necesarios a disposición de la Sociedad. Cualquiera de tales actividades presentes y futuras de la Gestora y de las sociedades del Grupo Azora, incluyendo la constitución de, y/o el asesoramiento a, otras sociedades o vehículos de inversión, podría conllevar tiempo y recursos sustanciales y podría dar lugar a conflictos de interés, lo que, a su vez, podría llegar a tener un efecto adverso en el negocio, las perspectivas, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad. No obstante, la Gestora ha otorgado un derecho de exclusividad sobre cualquier inversión en activos inmobiliarios relacionados con el sector de la tercera edad en una localización principal durante el Periodo de Inversión.

Adicionalmente la Sociedad cuenta con un Comité de Conflictos compuesto por cinco (5) miembros, dos de ellos independientes. El Comité de Conflictos adopta sus acuerdos por mayoría de sus miembros siempre que tengan el voto favorable del consejero nombrado a propuesta de CA Indosuez Wealth (Europe), Sucursal en España, o bien del consejero nombrado a propuesta de Banca March, S.A. Las principales funciones del Comité de Conflictos consisten en el estudio y la evaluación de:

- Oportunidades de adquisición de un activo a otra sociedad gestionada por la Gestora o por cualquier otra sociedad del Grupo Azora.
- Oportunidades de venta de un activo a otra sociedad gestionada por la Gestora o por cualquier otra sociedad del Grupo Azora; y
- Oportunidades presentadas por la Gestora relacionadas con la posibilidad de arrendar cualquiera de los activos de la Sociedad a una sociedad del Grupo Azora.

En el caso de que se trate de un conflicto de interés con la Gestora, el miembro del Comité de Conflictos nombrado por la Gestora no tendrá voto en la correspondiente votación.

Asimismo, la Gestora y la Sociedad se han comprometido a notificar por escrito al Comité de Conflictos, dentro de un plazo de diez (10) días hábiles a contar desde el momento en que se tenga conocimiento de la existencia de un conflicto de interés, dicho conflicto de interés real o potencial que pudiera tener. El Comité de Conflictos deberá aprobar las medidas correspondientes para resolver o mitigar el conflicto de interés y aquéllas deberán ser implementadas por la Gestora, una vez aprobadas por el Comité de Conflictos.

1.4. Breve descripción de la compañía, del negocio del Emisor y de su estrategia

Adriano Care SOCIMI, S.A. se constituyó como una sociedad anónima por tiempo indefinido el 24 de diciembre de 2018, con domicilio social en Madrid y bajo la denominación social de Adriano Care, S.A. (Sociedad Unipersonal). Desde el 14 de junio de 2019, la Sociedad ostenta su actual denominación social, Adriano Care SOCIMI, S.A. y con fecha 18 de junio de 2019 optó por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI. El domicilio social actual está situado en la calle Villanueva 2B, Escalera 1, Planta SM, 28001, Madrid (España) y es titular del N.I.F. número A-88257506.

La Sociedad cuenta con el código LEI número 959800GRWMVFRUFJ3P28.

La actividad principal de la Sociedad consiste según su objeto social en:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad como SOCIMI podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquéllas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo. Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

Estrategia

El objetivo de Adriano Care es crear una cartera de activos inmobiliarios de alta calidad relacionados con el sector de las residencias de mayores, con el propósito de invertir en la mejora y transformación de la industria de cara a ofrecer una mejor calidad de servicio a los mayores. Estos activos incluyen residencias geriátricas, viviendas adaptadas para mayores y otros centros de atención a este colectivo. En este sentido señalar que la intención de la Sociedad es alcanzar el cumplimiento del Régimen SOCIMI dentro del plazo marcado por dicha normativa, y por tanto aplicará su capacidad de inversión en activos inmobiliarios aptos.

La estrategia se centra en la inversión en activos localizados en territorio español, especialmente en el núcleo urbano de las principales ciudades de provincia. El objetivo del posicionamiento de la cartera incluye, entre otros, que sean arrendados a operadores de gestión privada con experiencia reconocida a través de contratos de arrendamiento suscritos a largo plazo.

Los pilares de la estrategia del Emisor son los siguientes:

➤ Demografía

Según datos de la Organización de las Naciones Unidas (la “ONU”) se estima que en las próximas tres (3) décadas la población mundial mayor de 65 años se duplicará y la población mayor de 80 años se triplicará, generando un incremento de las necesidades de cuidados específicos. En esta evolución del envejecimiento mundial, se espera que España pase a ser líder del envejecimiento, superando a los principales países de Europa como Francia, Alemania e incluso Italia en porcentaje de población mayor de 65 años (actualmente la población mayor de 65 años en Francia, Alemania, Italia y España asciende a 20.8%, 21.7%, 23.3% y 20.0%, respectivamente) (fuente: Our world in data).

A 1 de enero de 2020, según datos del INE, España contaba con 9,3 millones de personas mayores de 65 años, equivalente al 19,6% de la población total. La mayor esperanza de vida, junto con la jubilación de las generaciones del “baby boom” provocará que en las próximas tres (3) décadas la población mayor de 65 años agregue 6,4 millones de personas adicionales, alcanzando el 31,4% de la población total, mientras que la población mayor de 80 años, que representaba a 1 de enero de 2020 el 6,0% de la población española, se incrementará en 662 miles de personas entre el 2020 y 2030, y en 2,9 millones de personas para el 2050 representando el 11,6% de la población total española.

Se espera que el envejecimiento de la población española genere un fuerte incremento de la demanda de las residencias de la tercera edad, e incluso impulse el desarrollo de nuevas residencias para reforzar la oferta del mercado de residencias.

➤ Necesidad de camas (demanda)

La Organización Mundial de la Salud (la “OMS”) recomienda una ratio de cinco (5) plazas por cada cien (100) personas mayores de 65 años. Con la aplicación de la ratio a los datos de población anteriormente indicados, para cumplir la recomendación de la OMS, España debería disponer de 463.427 plazas en residencias de la tercera edad. No obstante, según el informe de Alimarket sobre el sector geriátrico a febrero-marzo 2020, España cuenta con una ratio ligeramente superior a cuatro (4) camas por cada cien (100) personas mayores de 65 años, no cubriendo así la oferta marcada por la OMS. Por causas del envejecimiento del país, este déficit en disponibilidad de camas en el mercado de residencias de la tercera edad en España seguirá incrementándose en los próximos años si no se lideran procesos de desarrollo de nuevas residencias o ampliación de las residencias ya existentes.

➤ Mercado atomizado (oferta)

Las residencias de la tercera edad de gestión privada cuentan con un amplio abanico de operadores de reconocido prestigio. De los diez (10) operadores más grandes de España (en base al número de camas bajo gestión), ocho (8) son de gestión privada que conjuntamente cubren un 21% de las camas del sector. Por un lado, esto significa que puede existir una posibilidad de diversificación de arrendatarios para una cartera de residencias y, por otro lado, indica que los principales actores del sector se encuentran en sus inicios de consolidación que puede ir acompañado de una estrategia conjunta con un inversor inmobiliario.

El top 10 de operadores de gestión privado del sector está liderado por el grupo DomusVi con más de 20.000 camas bajo su gestión. La lista de los principales operadores incluye a los grupos Vitalia Home, Orpea Ibérica, Ballesol, Colisée, Sanitas Mayores, Amavir y Clece Mayores, todos ellos con más de

5.000 camas bajo su gestión. Estos operadores cuentan con una red de residencias distribuida por toda España, que incluye tanto en activos en propiedad como en régimen de arrendamiento. Cabe destacar que estos grupos se han comprometido a gestionar nuevas residencias que actualmente se encuentran en fase de desarrollo. Dicho compromiso con el sector de las residencias en España en los próximos años reafirma las proyecciones de crecimiento de la demanda futura debido al envejecimiento de la población (Fuente: Alimarket).

Activos y gestión

Los activos del Grupo a 31 de diciembre de 2020 eran los siguientes:

	Activo	Ubicación	Número de camas	Superficie comercial (sobre rasante, m ²)	Operador	Renta Fija Anual 2020 (miles de euros)	Duración del contrato (años)	Valor de mercado (miles de euros)	% sobre el valor de mercado
1	Olimpia	Bilbao	150	4.601	Adriano	n.a	n.a	13.444	22%
2	Kirikiño	Bilbao	49	2.073	Adriano	n.a	n.a	3.074	5%
3	Barrika Barri	Barrika (Vizcaya)	103	3.108	Adriano	n.a	n.a	6.507	10%
4	Matogrande	La Coruña	150	10.539	Domus Vi	459	14	9.796	16%
5	Bañosalud	Venta de Baños, (Palencia)	188	7.808	Clece	473	19	7.943	13%
6	Mombuey	Mombuey, (Zamora)	120	3.993	Matellanes	240	10	4.726	8%
7	Otxartaga	Ortuella, (Vizcaya)	120	5.795	Adriano	n.a	n.a	11.299	18%
8	Suelo Villaverde	Madrid	n.a.	14.200 edificables	n.a.	n.a	n.a	5.684	9%
	Total		880	37.917 + 14.200	n.a.	n.a	n.a	62.473	100%

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha adquirido dos (2) activos, de los cuales uno (1) es un suelo para el desarrollo de un activo de nueva construcción y uno (1) es un inmueble en funcionamiento:

	Activo	Ubicación	Número de camas	Superficie comercial (sobre rasante, m ²)	Operador	Renta Fija Anual (miles de euros)	Duración del contrato (años)	Valor de adquisición (miles de euros)
1	La Florida	Madrid	n.a.	5.049 edificables	n.a.	n.a	n.a	3.705
2	El Saler	Valencia	122	3.492	Pdte de definir	Pdte de definir	Pdte de definir	9.500
	Total		122	3.492+ 5.049	n.a	n.a	n.a	13.205

Tal y como se observa en los cuadros anteriores, a la fecha de este DIIM la Sociedad tiene arrendadas tres de las ocho residencias operativas de su propiedad. Los contratos de alquiler de los activos arrendados de la Sociedad oscilan entre los 10 y 19 años. Asimismo, todos los contratos de

arrendamiento incluyen una renta fija, así como un componente variable con la excepción de Bañosalud, cuyo contrato no especifica componente variable alguno.

Es la intención de la Sociedad alcanzar el cumplimiento del Régimen SOCIMI dentro del plazo marcado por dicha normativa, y por tanto aplicar su capacidad de inversión en activos inmobiliarios aptos. Asimismo, es la intención de la Sociedad establecer un contrato de arrendamiento futuro para las residencias en desarrollo en los suelos de Villaverde y Florida (Madrid).

En este sentido cabe señalar que, dado que la Sociedad cuenta con menos del 70% del valor de mercado de sus activos invertido, directa o indirectamente, en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento se identificará como “SOCIMI en Desarrollo”.

El plan de negocio de la Sociedad prevé una desinversión de los activos en un plazo que oscila entre los siete (7) y diez (10) años contados a partir de la fecha de ejecución de la ampliación de capital descrita en el apartado 2.4 del Documento Informativo y que, en caso de ampliarse, tendrá que ser aprobado por la Junta General de Accionistas.

Con el fin de llevar a cabo la gestión de sus activos, la Sociedad suscribió un Contrato de Gestión con la Gestora cuyas principales funciones (véase apartado 2.6 del presente DIIM) son las siguientes:

- Gestión estratégica.
- Identificación de inversiones y ejecución.
- Estructura de capital y necesidades de financiación.
- Gestión de activos.
- Servicios corporativos y administrativos.
- Gestión de cuentas.
- Servicios relacionados con la desinversión.

1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del Emisor.

Información financiera seleccionada de Adriano Care SOCIMI, S.A. de los ejercicios 2019 y 2020

Esta información ha sido elaborada a partir de los registros contables de la Sociedad y se presenta de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación.

En el presente apartado se incorpora un resumen de la siguiente información financiera relativa al Emisor:

- Cuentas anuales consolidadas de Adriano Care SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes auditadas de los ejercicios 2019 y 2020.

Con motivo de la incorporación al segmento BME Growth, los administradores de la Sociedad han decidido formular las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2019 y 2020, no acogiéndose a la dispensa de no formular dichas cuentas anuales consolidadas que la normativa vigente les permite. Las cuentas anuales consolidadas de Adriano Care SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes de los ejercicios 2019 y 2020 se adjuntan en el Anexo III a este Documento Informativo junto con los correspondientes informes de auditoría sin salvedades.

Las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2019 y 2020 fueron formuladas por los administradores de la Sociedad de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea emitidas por la Comisión de Regulación de la Unión Europea (en adelante NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el resto de normativa establecida en el Código de Comercio, el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y la Comisión del Mercado de Valores.

➤ Cuentas anuales individuales de Adriano Care SOCIMI, S.A. auditadas de los ejercicios 2019 y 2020.

Las cuentas anuales individuales de los ejercicios 2019 y 2020 se adjuntan en el Anexo II a este Documento Informativo junto con los informes de auditoría sin salvedades correspondientes.

Las cuentas anuales individuales fueron formuladas de acuerdo con los principios de contabilidad y normas de valoración generalmente aceptados en España establecidos en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007 y el resto de las disposiciones legales vigentes en materia contable.

Cuenta de resultados consolidada

	Miles de Euros	
	2019	2020
Importe neto de la cifra de negocios	3.643	12.308
Aprovisionamientos	(610)	(1.804)
Gastos de personal	(1.695)	(6.634)
Otros ingresos de explotación	40	75
Otros gastos de explotación	(2.633)	(5.446)
Amortización de inmovilizado	(140)	(731)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	(3)	(679)
Valoración de valor de las inversiones inmobiliarias	2.270	1.189
Resultado de explotación	872	(1.722)
Ingresos financieros	38	221
Gastos financieros	(68)	(250)
Resultado financiero	(30)	(29)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	842	(1.751)
Impuestos sobre beneficios	(188)	89
RESULTADO DEL EJERCICIO	654	(1.662)
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	654	(1.662)

Estado de situación financiera consolidado

Activo	Miles de Euros	
	2019	2020
Inmovilizado intangible	16.347	15.675
Inmovilizado material	23.562	23.122
Inversiones inmobiliarias	26.680	28.149
Inversiones financieras a largo plazo	6.133	6.016
Activo por impuesto diferido	10	189
ACTIVO NO CORRIENTE	72.732	73.151
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.408	1.945
Periodificaciones a corto plazo	278	303
Efectivo y equivalentes al efectivo	64.929	58.698
ACTIVO CORRIENTE	68.615	60.946
TOTAL ACTIVO	141.347	134.097

Pasivo	Miles de Euros	
	2019	2020
Capital suscrito	12.000	12.000
Prima de emisión	64.476	64.476
Otras reservas	3.716	4.293
Otras aportaciones de socios	43.524	43.524
Resultado del ejercicio	654	(1.662)
PATRIMONIO NETO	124.370	122.631
Pasivos financieros no corrientes	10.935	6.780
Pasivo por impuesto diferido	2.704	2.694
PASIVO NO CORRIENTE	13.639	9.474
Provisiones a corto plazo	36	36
Pasivos financieros corrientes	706	250
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.596	1.706
PASIVO CORRIENTE	3.338	1.992
TOTAL PASIVO	141.347	134.097

En el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo se analiza en detalle la evolución de las diferentes partidas y epígrafes del estado de situación financiera consolidado y de la cuenta de resultados consolidado de Adriano Care.

Tendencias significativas

A fecha del Documento Informativo la tendencia sigue en línea con la información financiera anual del ejercicio 2020 en cuanto a ingresos y gastos del Grupo Adriano Care. En el siguiente cuadro se detalla la evolución de la cuenta de resultados consolidada antes de impuestos:

	Miles de Euros	
	Enero-Marzo 2020 (*)	Enero-Marzo 2021 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	3.298	3.035
Gastos de personal	(1.540)	(1.504)
Otros ingresos de explotación	33	7
Otros gastos de explotación	(1.724)	(1.569)
Amortización de inmovilizado	(98)	(186)
Resultado de explotación	(31)	(217)
Ingresos financieros	52	51
Gastos financieros	(61)	(41)
Resultado financiero	(9)	10
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(40)	(207)

(*) Cifras consolidadas no auditadas ni revisadas

La posición financiera de Adriano Care no ha sufrido cambios significativos desde el cierre del ejercicio 2020 hasta la fecha de este Documento Informativo. Durante este periodo no se ha aprobado ninguna actividad inversora.

1.6. Administradores y altos directivos del Emisor

Composición del Consejo de Administración-

A la fecha del presente Documento Informativo, el Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por los siguientes seis (6) Consejeros, (1) Secretario no Consejero, y (1) Vicesecretario no Consejero:

- Presidente del Consejo: D. Joaquín Ayuso García
- Vicepresidente del Consejo: D. Francisco Rodríguez-Rey Alegría
- Consejero: D. Guillermo Bergareche Quintana
- Consejero: D. Josep Emil Cloquell Martín
- Consejero: D. Carlos María Fernández de Araoz Gómez-Acebo
- Consejero: D. Francisco Javier Rodríguez-Heredia
- Secretario no Consejero: D. Juan Antonio Aguayo Escalona
- Vicesecretario no Consejero: D. Alejo Ortuño Balias

Composición de la alta dirección-

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad está gestionada externamente por Azora Capital, S.L., gestora independiente dirigida por ejecutivos con una gran experiencia en el sector inmobiliario. Los socios de la Gestora que se encargan de Adriano Care son:

- D. Francisco Javier Rodríguez-Heredia
- D. Carlos María Fernández de Araoz Gómez-Acebo
- D. Francisco Javier Picón García de Leániz

1.7. Composición accionarial

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad cuenta con 310 accionistas, identificando a continuación aquellos accionistas con un porcentaje de participación, directo o indirecto, igual o superior al 5,0%:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación (%)
Imra Business, S.L.	1.000.000	8,33
Alvanella, S.L.	605.000	5,04
Finmaser Diversificación, S.L.	600.000	5,00
Musaat Mutua de Seguros a prima fija	600.000	5,00
Previsión Mutua de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, M.P.S.	600.000	5,00
Resto (305 accionistas)	8.595.000	71,63
Total	12.000.000	100,00

Cabe señalar que los accionistas principales no tienen participaciones en el Emisor de manera indirecta y, asimismo, no tienen distintos derechos de voto que el resto de los accionistas y cada acción da derecho a un (1) voto, no existiendo acciones privilegiadas.

La mayor parte de los accionistas de la Sociedad firmaron los compromisos de suscripción de acciones de la Sociedad en virtud de la comercialización realizada por CA Indosuez Wealth (Europe), Sucursal en España (“CAIWE”) y Banca March, S.A. (“**Banca March**”). De esta manera los inversores clientes de Banca March y los inversores clientes de CAIWE representan el 26% y 67% de las acciones de la Sociedad, respectivamente.

A la fecha del presente Documento Informativo la Gestora mantiene una participación del 1,50%, y la Sociedad posee 19.802 acciones en autocartera.

1.8. Información relativa a las acciones

Número de acciones, valor nominal y capital social

El capital social de la Sociedad es de doce millones de euros (12.000.000€), dividido en doce (12) millones de acciones de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas pertenecientes a una única clase y serie y confieren a sus titulares idénticos derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado a la fecha del presente Documento Informativo.

Grado de difusión de los valores

El objetivo del presente Documento Informativo es la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones del Emisor en el Mercado, sin la realización previa de una oferta de venta ni de suscripción de acciones, dado que la Sociedad ya goza de una amplia distribución accionarial permitiendo así el cumplimiento de los criterios de difusión establecidos por el Mercado, habiéndose realizado una ampliación de capital de doce millones de euros (12.000.000€) previa con fecha 15 de julio de 2019.

La Sociedad cuenta con 310 accionistas, de los que 305 cuentan con participaciones minoritarias en la Sociedad (esto es, inferiores al 5,0% del capital social) representando un 71,63% del capital social de

Adriano Care. De las 12.000.000 de acciones emitidas a fecha del presente Documento Informativo, los accionistas minoritarios poseen 8.595.000 acciones, equivalentes a 8.595.000 euros de capital social.

Con fecha 29 de abril de 2021 la Sociedad ha formalizado un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A. (ver apartado 3.8 de este Documento).

Características principales de las acciones y los derechos que incorporan

Las acciones del Emisor están representadas por medio de anotaciones en cuenta e inscritas en los registros contables a cargo de Iberclear y de sus entidades participantes autorizadas.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros.

1.9. Información adicional

No aplica.

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO

2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

D. Joaquín Ayuso García, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de la misma, en ejercicio de la delegación expresamente otorgada por el Consejo de Administración de fecha 22 de abril de 2021, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2020 de BME Growth.

El Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, D. Joaquín Ayuso García, como responsable del presente Documento Informativo declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme a la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de los ejercicios 2019 y 2020 han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (“**PwC**”), sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9.267, folio 75, libro 8.054, Sección 3ª, Hoja 87.250-1 con domicilio social en Torre PwC, Paseo de la Castellana, 259 B, Madrid, con C.I.F. B-79031290 y número de inscripción S0242 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas.

PwC fue nombrado auditor de cuentas de la Sociedad en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 28 de noviembre de 2019, para llevar a cabo la auditoría de sus cuentas anuales de los ejercicios 2019, 2020 y 2021.

2.3. Identificación completa de la sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor...) y objeto social.

Adriano Care SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima que se constituyó por tiempo indefinido el 24 de diciembre de 2018 con domicilio social en Madrid y bajo la denominación de Adriano Care, S.A.U. en virtud de escritura pública otorgada, en esa misma fecha, ante el Notario D. Andrés de la Fuente O’Connor, con el número 2.681 de su protocolo. Consta actualmente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.745, Folio 128, Sección 8, Hoja M-688.855, Inscripción 1ª.

El 14 de junio de 2019, la Sociedad acordó en Junta el cambio de su anterior denominación social a la actual de Adriano Care SOCIMI, S.A. en virtud de escritura pública otorgada, el 18 de junio de 2019, ante el Notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles, con el número 2.416 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.745, Folio 134, Hoja M-688.855, Inscripción 4ª. Asimismo, con fecha 18 de junio de 2019, se optó por la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.

Declaró la pérdida de su carácter unipersonal en virtud de escritura pública otorgada el 15 de julio de 2019, ante el Notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, con el número 2.505 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.745, Folio 140, Hoja M-688.855, Inscripción 6ª.

El domicilio social actual está situado en la calle Villanueva 2B, Escalera 1, Planta SM, 28001, Madrid (España) y es titular del N.I.F. número A-88257506 e identificador de entidad jurídica (LEI, por sus siglas en inglés) número 959800GRWMVFRUFJ3P28.

La denominación comercial de la Sociedad es “ADRIANO CARE”.

La Sociedad se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.745, Folio 128, Hoja M-688.855, Inscripción 4ª.

La página web del emisor es la siguiente: <http://adrianocare.es/>

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales (los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (en adelante, la “**Ley de SOCIMI**”), y su posterior modificación en la Ley 16/2012 de 28 de diciembre, es la siguiente:

“**ARTÍCULO 2.- OBJETO SOCIAL**

Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- (a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;*
- (b) la tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;*
- (c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y*
- (d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.”

2.4. Breve exposición sobre la historia de la Sociedad, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

2.4.1. Evolución histórica del capital social

Tal y como se indica en el apartado 2.3 anterior, la Sociedad se constituyó el 24 de diciembre de 2018 con domicilio social en Madrid, bajo la denominación de Adriano Care, S.A. (Sociedad Unipersonal) en virtud de escritura pública otorgada en esa misma fecha ante el Notario D. Andrés de la Fuente O'Connor protocolo 2.681 e inscrita inicialmente en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 15 de febrero de 2019, al Tomo 38.745, Folio 128, Sección 8, Hoja M-688855, Inscripción 1ª.

El capital social inicial ascendió a sesenta mil euros (60.000€), representado por sesenta mil (60.000) acciones nominativas, numeradas correlativamente del 1 al 60.000, ambas inclusive, con un valor nominal cada una de un euro (1€) suscritas y desembolsadas mediante aportaciones dinerarias.

La Sociedad fue constituida por Azora Capital, S.L., siendo ésta su accionista único.

Con fecha 15 de julio de 2019 la Junta General de Accionistas acordó aumentar el capital social de la Sociedad en once millones novecientos cuarenta mil euros (11.940.000€) mediante la creación de once millones novecientos cuarenta mil (11.940.000) nuevas acciones de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la sesenta mil y una (60.001) a los doce millones (12.000.000), ambas inclusive, con los mismos derechos y obligaciones que las existentes hasta la fecha. La prima de emisión ascendió a 5,40 euros por acción, por lo que el importe total de la prima de emisión fue de 64.476 miles de euros. Esta operación permitió la entrada en el accionariado de la Sociedad a un número relevante de accionistas minoritarios. El aumento de capital fue parcialmente desembolsado por los accionistas de la Sociedad en un 60% del mismo. Asimismo, la ampliación de capital fue elevada a público, ante el Notario de Madrid D. Manuel Richi Alberti, mediante escritura otorgada, en dicha fecha, con el número 2.505 de su protocolo, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 38.745, Folio 140, Hoja M-688855, Inscripción 6ª.

Con fecha 17 de octubre de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó solicitar el desembolso del 40% pendiente de la ampliación de capital descrita anteriormente y quedando formalizados los acuerdos correspondientes en escritura pública de fecha 13 de marzo de 2020 otorgada, ante el Notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, con el número 824 de su protocolo quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 39.463, Folio 119, Hoja M-688855, Inscripción 12ª.

El capital pendiente fue desembolsado íntegramente con aportaciones dinerarias.

Tras la ampliación de capital descrita anteriormente, el detalle de los accionistas con un porcentaje de participación en el capital social de la Sociedad superior al 5,0% a fecha de este Documento Informativo es el siguiente:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación (%)
Imra Business, S.L.	1.000.000	8,33
Alvanella, S.L.	605.000	5,04
Finmaser Diversificación, S.L.	600.000	5,00
Musaat Mutua de Seguros a prima fija	600.000	5,00
Previsión Mutua de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, M.P.S.	600.000	5,00
Resto	8.595.000	71,63
Total	12.000.000	100,00

La mayor parte de los accionistas de la Sociedad firmaron los compromisos de suscripción de acciones de la Sociedad en virtud de la comercialización realizada por CAIWE y Banca March. De esta manera los inversores clientes de Banca March y los inversores clientes de CAIWE representaban el 26% y 67% del accionariado, respectivamente.

La Gestora mantiene a fecha de este Documento Informativo un porcentaje de participación del 1,50%.

2.4.2. Acontecimientos más importantes de la historia de la Sociedad



Constitución de Adriano Care y acogimiento al Régimen SOCIMI

Adriano Care fue constituida el 24 de diciembre de 2018 por tiempo indefinido bajo la denominación social de Adriano Care, S.A. (Sociedad Unipersonal). Con fecha de 14 de junio de 2019, la Gestora (entonces Accionista Único de Adriano constituido en Junta de Accionistas) adoptó los acuerdos relativos al acogimiento al régimen SOCIMI, así como las correspondientes modificaciones estatutarias, entre ellas la modificación de su denominación social por la actual de ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. El 18 de junio de 2019 se comunica formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMIs con efectos a partir del 1 de enero de 2019.

Aumento de capital- entrada de accionistas

Con fecha 15 de julio de 2019 se da entrada en el accionariado de la Sociedad a los accionistas indicados en el apartado 2.4.1 de este Documento Informativo.

Adquisición de activos

Tras la ampliación de capital del 15 de junio de 2019, Adriano Care adquirió una serie de activos con el fin de prestar sus servicios al sector de las residencias de la tercera edad. Los activos adquiridos, descritos en el apartado 2.6 del Documento Informativo, son los siguientes:

➤ Palencia

En julio de 2019, se adquiere la Residencia Clece Bañosalud, ubicada en Venta de Baños, una de las localidades más cercanas a la ciudad de Palencia. Esta residencia ha estado al servicio de personas de la tercera edad desde el año 1996. Dispone de ciento ochenta y ocho (188) plazas de residencia, catorce (14) plazas de centro de día, 8.280 metros cuadrados construidos y más de 15.000 metros cuadrados de zonas ajardinadas.

➤ País Vasco

En los meses de agosto y octubre de 2019 Adriano Care adquirió cuatro (4) residencias de la tercera edad en el País Vasco: Olimpia, Kiririño (ambas en Bilbao), Barrika Barri (Barrika) y Otxartaga (Ortuella), con un total de cuatrocientos veintidós (422) plazas residenciales y otras sesenta (60) plazas de centros de día, posicionándose Adriano Care entre los cinco (5) primeros grupos de gestión privada del sector en el País Vasco por número de plazas.

➤ La Coruña

El 20 de noviembre de 2019, se adquirió la residencia Domusvi Matogrande, ubicada en el céntrico barrio del mismo nombre, con excelentes comunicaciones. El edificio, totalmente rehabilitado, dispone de amplios espacios interiores y exteriores con terrazas. Esta residencia dispone de ciento cincuenta (150) plazas residenciales y sesenta y seis (66) plazas de centro de día.

➤ Zamora

En diciembre de 2019, se adquirió la residencia Mombuey, ubicada en la ciudad del mismo nombre y gestionada por su anterior propietario, con una gran experiencia en la gestión de este activo. La residencia Mombuey cuenta con ciento veinte (120) plazas de residencia y treinta (30) plazas de centro de día.

➤ Madrid - Villaverde

Con la adquisición en septiembre de 2019 de un terreno de 14.200 metros cuadrados edificables ubicado en Villaverde (Madrid), Adriano Care pretende construir un nuevo complejo para personas de la tercera edad.

➤ Madrid – La Florida

En abril de 2021 se ha adquirido un solar de uso residencial con el fin de desarrollar una nueva residencia de la tercera edad.

➤ Valencia – El Saler

En mayo de 2021, se ha adquirido la residencia El Saler, ubicada en Valencia y estará gestionada hasta 1 de junio de 2021 por su anterior propietario, siendo el objetivo de la Sociedad formalizar

con anterioridad a dicha fecha un contrato de arrendamiento con un operador tercero. La residencia el Saler cuenta con ciento veinte y dos (122) plazas de residencia.

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el segmento BME Growth

Las principales razones que han llevado a la Sociedad a solicitar la incorporación a negociación de sus acciones en el segmento BME Growth son las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (las SOCIMIs) en el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs que establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo.
- (ii) Proporcionar un mecanismo de liquidez a los accionistas de la Sociedad.
- (iii) Habilitar un mecanismo que facilite a la Sociedad captar recursos para continuar financiando su futuro crecimiento, si así se decide por sus órganos de gobierno.
- (iv) Aumentar la notoriedad y transparencia de la Sociedad frente a accionistas, clientes, proveedores, inversores, entidades financieras y frente a la sociedad en general, así como reforzar la imagen de marca.
- (v) Facilitar un mecanismo de valoración objetiva de las acciones para los accionistas actuales y para posibles futuros inversores.

2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

El negocio de Adriano Care se basa en la inversión en activos inmobiliarios relacionados con el sector de las residencias de la tercera edad durante un periodo limitado de tiempo, la posterior gestión de arrendamientos a largo plazo con operadores del mercado y eventual venta de dichos activos inmobiliarios. La estrategia se centra en activos ubicados en el territorio de España, y especialmente, en zonas urbanas de las principales ciudades de las correspondientes provincias. Para el desarrollo de su actividad Adriano Care suscribió, el 4 de junio de 2019, un Contrato de Gestión con la Gestora, sociedad que cuenta con una experiencia acreditada de más de diecisiete (17) años en el sector inmobiliario. Dada la importancia de la Gestora en el cumplimiento del plan de negocio y estrategia del Emisor, la comprensión adecuada del negocio pasa por entender el Contrato de Gestión con la misma, el alcance de sus atribuciones y el periodo de tenencia de los activos:

Periodo de tenencia de los activos

La Sociedad se centra en la inversión en activos inmobiliarios destinados al sector de las residencias de la tercera edad mediante contratos de arrendamiento a largo plazo con los operadores, para lo cual se ha definido un periodo de tenencia de los activos (**Periodo de Tenencia**) de siete (7) años contados a partir de la fecha de ejecución de la ampliación de capital descrita en el apartado 2.4 del Documento Informativo, sin perjuicio de su extensión a diez (10) años en función de lo indicado más adelante.

El Periodo de Tenencia se dividirá en las siguientes etapas:

- **Periodo de Inversión:** los tres (3) primeros años siguientes a la fecha de ejecución de la ampliación de capital descrita en el apartado 2.4.
- **Periodo de Gestión:** un (1) año después del final del Periodo de Inversión.
- **Periodo de Desinversión:** tres (3) años después del final del Periodo de Gestión.

Cada una de las etapas del Periodo de Tenencia podrá ser extendida por doce (12) meses a discreción de la Gestora, de tal forma que el Periodo de Tenencia podrá llegar a alcanzar una duración máxima de diez (10) años. Cualquier prórroga del Periodo de Tenencia más allá de dicho límite requerirá la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

Servicios prestados por la Gestora

Los principales servicios prestados por la Gestora son los siguientes:

➤ Gestión estratégica

La Gestora llevará la preparación e implementación de la estrategia de inversión explicada en el apartado 2.7 del Documento Informativo, incluyendo la presentación, revisión y supervisión de la estrategia de inversión y desinversión. Este servicio incluye el asesoramiento a la Sociedad acerca de la estructura de capital, la estrategia industrial y cuestiones relacionadas, así como el asesoramiento y otros servicios en relación con fusiones y adquisiciones.

Asimismo, la Gestora será la encargada de elaborar presentar, revisar y supervisar los planes de negocio, los planes financieros y los presupuestos de la Sociedad y, cuando corresponda, su aprobación. De igual manera, la Gestora asistirá a Adriano Care en la ejecución de las tareas de la Sociedad (incluida la prestación de soporte de información para la toma de decisiones).

➤ Identificación de inversiones y ejecución

La Gestora se hará cargo de la identificación, búsqueda, evaluación y monitorización de las oportunidades de inversión para el cumplimiento de la estrategia del Emisor. Se incluyen los siguientes servicios (entre otros):

- Establecer y mantener contactos con potenciales vendedores de activos estratégicos para el Grupo.
- Participar por cuenta de la Sociedad en procesos de venta de activos estratégicos para el Grupo, incluyendo subastas públicas y privadas, así como en transacciones negociadas fuera de mercado.
- Decidir sobre las inversiones de Adriano Care, tramitando los procesos de due diligence, preparando la documentación necesaria para reportar o presentar al Consejo de Administración y tomando las medidas necesarias en nombre de la Sociedad para comprar activos incluyendo, sin limitación, la determinación del momento, los plazos y los términos en que dicha compra o adquisición se efectuará.

- Tramitación de los apropiados informes externos por proveedores terceros necesarios en relación con la contabilidad, financiación y pagos relacionados con las oportunidades de inversión.

➤ Estructura de capital y necesidades de financiación

La Gestora asistirá y participará en la búsqueda y evaluación de alternativas de financiación de la Sociedad para la ejecución de la estrategia de inversión, siendo ésta la encargada de evaluar las fuentes de financiación potenciales, asesorar a la Sociedad en la política de colocación de su capital, realizar solicitudes de desembolso de fondos, etc.

Asimismo, la Gestora será la encargada de contactar con entidades financieras y otras fuentes de financiación de la Sociedad y llevar a cabo la negociación en relación con todos los costes y el cierre de la financiación (independientemente de si finalmente se realiza dicha financiación), incluidos los honorarios y gastos de proveedores, abogados, tasadores, notarios o de registro, a cargo de la Sociedad.

➤ Gestión de activos

La Gestora llevará a cabo una supervisión y evaluación continua de cada uno de los activos del Grupo, gestionando la estrategia de arrendamiento y las relaciones con los arrendatarios. Asimismo, la Gestora definirá la estrategia de inversiones para la realización de mejoras, reformas o mantenimiento de cada uno de los activos, contratando a proveedores terceros para la realización de estas actividades en nombre de la Sociedad.

La Gestora será la encargada de definir la política de desarrollo y construcción para inversiones consistentes en adquisición de terrenos, así como la supervisión y seguimiento de dichos desarrollos y construcciones.

Entre los servicios de gestión de activos también se contemplará ejercer cualquier derecho correspondiente a los activos así como la supervisión del cumplimiento de la legislación aplicable y de cualquier directriz industrial de buenas prácticas en relación con la gestión de los activos del Grupo.

➤ Servicios corporativos y administrativos

Los servicios corporativos y administrativos proporcionados por la Gestora incluyen, entre otros, los siguientes:

- Servicios de secretaría corporativa.
- Servicios de contabilidad corporativa, valoración y presentación de impuestos.
- Supervisión, contratación, revisión de acuerdo de las pólizas de seguros de los activos de acuerdo con las prácticas del mercado.
- Servicios de cumplimiento de préstamos.
- Gestión de tesorería y necesidades de capital circulante.
- Cálculo de ratios financieros.

- Preparación de la documentación e información necesaria o apropiada requerida por BME Growth.
- Custodia de la información original relacionada con los activos.
- Servicios relacionados con el cumplimiento normativo.
- Servicios de auditoría interna.

➤ Gestión de cuentas

La Gestora será la encargada de gestionar y mantener las cuentas bancarias a nombre de la Sociedad en las que se depositarán las rentas, cobros, recibos, pagos de préstamos y cualquier transacción relacionada con la gestión diaria del Grupo.

➤ Servicios relacionados con la desinversión

La Gestora se hará cargo de la búsqueda, identificación, evaluación y monitorización de las oportunidades de desinversión para el cumplimiento de la estrategia del Emisor. Se incluyen los siguientes servicios (entre otros):

- Establecer y mantener contactos con potenciales compradores de activos del Grupo.
- Coordinar por cuenta de la Sociedad los procesos de venta de los activos del Grupo.
- Decidir sobre las desinversiones de Adriano Care, tramitando los procesos de due diligence, preparando la documentación necesaria para reportar o presentar al Consejo de Administración de la Sociedad y tomando las medidas necesarias en nombre de la Sociedad para vender activos incluyendo, sin limitación, la determinación del momento, los plazos y los términos en que dicha desinversión se realizará.
- Tramitación de los apropiados informes externos por proveedores terceros necesarios en relación con la contabilidad, financiación y pagos relacionados con las oportunidades de desinversión.

➤ Otros servicios

La Gestora se asegurará de gestionar todos los aspectos relacionados con las políticas de comunicación y procedimientos (publicaciones de informaciones financieras trimestrales de conformidad con los estándares EPRA NRV (anteriormente EPRA NAV), preparación del presupuesto para su aprobación por parte del Consejo de Administración de la Sociedad, servicios relativos a los accionistas así como de que los activos de la Sociedad no se utilicen para cualquier actividad vinculada o relacionada con actividades ilícitas.

Materias reservadas al Consejo de Administración

Si bien la Gestora tiene numerosas atribuciones (descritas anteriormente), el contrato suscrito con ésta contempla ciertas decisiones estratégicas que, previo a ser ejecutadas por la Gestora, han de tener la aprobación del Consejo de Administración de la Sociedad. Estas decisiones son las relativas a:

- Coinversión con terceros.

- Adquisición de activos individuales o adquisiciones de cartera de activos que excedan el 20% del capital aportado por los accionistas más la máxima ratio LTV permitida al Emisor que asciende al 65% (el “**Capital Máximo Susceptible de Inversión**”).
- Adquisiciones de terrenos cuando se haya excedido el 25% del Capital Máximo Susceptible de Inversión dedicado a terrenos.
- Cualquier inversión en activos que exceda el 10% del Capital Máximo Susceptible de Inversión que estén ubicados en zonas con menos de setenta y cinco mil (75.000) habitantes en una radio de menos de quince (15) kilómetros alrededor del activo objeto de inversión.
- Contratos de financiación que resulten en que la ratio LTV a largo plazo de la Sociedad supere estructuralmente el 65% durante el Periodo de Tenencia, que oscilará entre siete (7) y diez (10) años tal y como se describe en los apartados 1.4 y 2.6.4 del Documento Informativo.
- Contratación de operaciones de cobertura o derivados, a menos que estén relacionados con la cobertura de una financiación.
- Inversión en activos gestionados internamente por la Gestora o cualquier sociedad de su grupo.

Remuneración de la Gestora

Por la prestación de los servicios de gestión la Sociedad pagará a la Gestora una comisión fija (la “**Comisión Fija**”) y una comisión de rentabilidad (la “**Comisión de Rentabilidad**”). La Comisión de Rentabilidad dependerá del incremento de valor generado para los accionistas del Emisor y de la rentabilidad de la Sociedad derivada de la gestión realizada por la Gestora.

Asimismo, la Sociedad pagará o reembolsará a la Gestora todos los honorarios, costes y gastos razonables incurridos por la misma en relación con el cumplimiento de sus obligaciones.

➤ Comisión Fija

La Comisión Fija será equivalente al 2,00% anual del total del (i) capital social (más la prima de emisión en su caso) suscrito por la Gestora en el momento que se constituyó la Sociedad, más (ii) el importe de todos los compromisos de suscripción de acciones asumidos por los accionistas, incluyendo cualquier ampliación de capital posterior (el “**Capital Comprometido**”), siendo el devengo trimestral y el pago por adelantado. En caso de que el periodo de devengo de la Comisión Fija sea, por cualquier circunstancia, inferior a tres (3) meses, la Comisión Fija se ajustará de forma prorrateada.

La Comisión Fija se calculará en función del Capital Comprometido existente en el momento en que la Comisión Fija resulte pagadera (Capital Comprometido existente al final del trimestre anterior).

La Comisión Fija se podrá ajustar al alza en el caso de que haya cualquier ampliación de capital de la Sociedad, conforme a lo que se acuerde con la Gestora.

La Comisión Fija podrá ajustarse a la baja en el Periodo de Desinversión, como consecuencia de la venta de Activos, cuando el EPRA NRV de la Sociedad pase a ser inferior al Capital Comprometido. En el caso que el EPRA NRV sea inferior al Capital Comprometido, entonces la Comisión Fija se reducirá proporcionalmente al importe que representase el Capital Aportado asignado al activo vendido sobre el Capital Comprometido.

La Comisión Fija no podrá ser inferior al 20,0% del 2,00% del total del Capital Comprometido salvo que se cumplan las siguientes circunstancias:

- El EPRA NRV de los activos restantes de la Sociedad sea inferior al 20,0% del importe aportado por los accionistas, entendiéndose como tal el capital social suscrito y desembolsado por los accionistas junto con cualquier otra aportación desembolsada por los accionistas al capital social o al patrimonio de la Sociedad en cada momento (el “**Capital Aportado**”).
- Resten más de doce (12) meses para la finalización del Periodo de Tenencia; y.
- Las distribuciones de dividendos o cualquier otra forma de remuneración o distribución a los accionistas (en términos brutos, antes de retenciones) realizadas hasta la fecha en cuestión se sitúen por debajo del 110,0% del Capital Aportado.

Durante el Periodo de Desinversión, en el caso de que los activos generasen unos ingresos anuales para la Sociedad inferiores a la Comisión Fija, ésta se devengará y se pagará a la Gestora el 80% de los ingresos generados por dichos activos en su conjunto. Para el cobro de la cantidad restante de la Comisión Fija, la Gestora tendrá un derecho preferente de cobro sobre la venta futura de los activos por parte de la Sociedad, debiendo la Sociedad pagar dicho importe dentro de los quince (15) días naturales siguientes a la venta de cada activo.

La Comisión fija devengada en los ejercicios 2020 y 2019 ha ascendido a 2.400 miles de euros y 1.109 miles de euros, respectivamente. La Comisión Fija estipulada en el contrato para el primer semestre de 2021 asciende a 1.200 miles de euros.

➤ Comisión de Rentabilidad

La Comisión de Rentabilidad se calculará en función de la tasa interna de retorno (la “TIR”) de los flujos totales de los accionistas. Siempre que se alcance una TIR mínima del 7,0% (el “**Retorno Preferente**”), la Gestora tendrá derecho a percibir una Comisión de Rentabilidad equivalente al 15,0% de la plusvalía obtenida por los accionistas. No obstante, la TIR efectivamente percibida por los accionistas nunca será inferior al Retorno Preferente.

La Comisión de Rentabilidad se devengará en la primera de las siguientes fechas:

- El final del Periodo de Tenencia.
- La venta de la totalidad de los activos o de la Sociedad.
- La terminación del acuerdo entre la Gestora y la Sociedad.
- La transmisión del control de la base accionarial de la Sociedad de conformidad con el artículo 4.1.a) del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, en su versión modificada vigente en cada momento, o incluso si dicho Real Decreto no fuera aplicable por el hecho de que la adquisición de control en concreto no estuviera dentro de su ámbito de aplicación debido a una gestión activa o a la adopción de ciertas medidas por parte de la Gestora.

La Comisión de Rentabilidad será calculada por la Gestora una vez devengada y será notificada al Consejo de Administración de la Sociedad dentro de los tres (3) meses siguientes a dicha fecha. Esta comisión se pagará en efectivo por la Sociedad mediante transferencia bancaria a la Gestora

dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recepción y notificación al Consejo de Administración de la Sociedad.

A fecha actual no se ha devengado ninguna Comisión de Rentabilidad, si bien en el siguiente cuadro mostramos un ejemplo ilustrativo del cálculo de dicha comisión:

Ejemplos de cálculo	TIR bruta generada*		
(millones de euros)	6,0%	7,5%	9,0%
Compromisos totales	120,0	120,0	120,0
Distribuciones para igualar 7,0% de TIR	184,9	184,9	184,9
Distribuciones totales	174,0	190,0	208,0
¿Comisión de Rentabilidad generada?	No	Sí	Sí
Exceso distribuciones totales sobre compromisos totales (A)	54,0	70,0	88,0
Exceso sobre el 7,0% de TIR (B) (i)	-	5,1	23,1
Máximo del 15% calculado sobre A (ii)	8,1	10,5	13,2
Comisión de Rentabilidad (el menor entre (i) y (ii))	-	5,1	13,2
<i>como % del exceso sobre compromisos totales</i>	<i>0,0%</i>	<i>7,3%</i>	<i>15,0%</i>
Exceso neto sobre compromisos totales para el inversor	54,0	64,9	74,8

**post-Comisión Fija y pre-Comisión de Rentabilidad sobre un periodo de cálculo de 7 años desde la ampliación de capital*

➤ Duración del Contrato de Gestión

El contrato entre la Sociedad y la Gestora está vigente desde el 4 de junio de 2019 y continuará en vigor hasta la terminación del Periodo de Tenencia tal y como consta definido en el contrato (i.e. siete (7) años a contar desde la fecha de la entrada de los accionistas iniciales) sin perjuicio de los periodos de prórroga o causas de resolución regulados en el Contrato de Gestión.

➤ Causas de resolución anticipada estipuladas en el Contrato de Gestión

Las causas de resolución anticipada de este contrato, que deberá ser instada por cualquiera de las partes mediante la entrega de una notificación por escrito donde conste específicamente la causa en la que se basa la resolución instada, son a modo de resumen las siguientes:

- Terminación con causa por la Sociedad

La Sociedad podrá instar la terminación anticipada del Contrato de Gestión alegando “Terminación con Causa” en los siguientes supuestos donde la Gestora además indemnizará y mantendrá indemne a la Sociedad por las pérdidas, daños y perjuicios derivados de dichas causas:

- (a) fraude, conducta dolosa, mala fe y/o delito de la Gestora en la prestación de sus servicios o de cualquier sociedad del Grupo de la Gestora que preste servicios directos a la Sociedad o sus Activos;

- (b) negligencia grave de la Gestora o de cualquier sociedad del Grupo de la Gestora que preste servicios directos a la Sociedad o sus Activos, en la prestación de los servicios;
- (c) condena de la Gestora o de cualquier sociedad del Grupo de la Gestora que preste servicios directos a la Sociedad o sus Activos por delito no relacionado con los servicios del contrato o con los servicios directos prestados a la Sociedad o a sus activos que tuviese un impacto significativo en la capacidad de la Gestora o de cualquier sociedad del Grupo de la Gestora que preste servicios directos a la Sociedad o sus Activos para la prestación de sus servicios;
y
- (d) situación de insolvencia de la Gestora que tenga un impacto significativo en la capacidad de la Gestora y/o cualquier sociedad del Grupo de la Gestora que preste servicios directos a la Sociedad o sus Activos para prestar los servicios acordados en el Contrato de Gestión.

El Contrato de Gestión prevé un sistema de remedios contractuales para los supuestos de terminación con causa por la Sociedad, siguiendo prácticas habituales en este tipo de contratos. En los supuestos (b), (c) y (d) la Gestora compensará a la Sociedad por las pérdidas y daños sufridos por la Sociedad como consecuencia de la causa alegada hasta un límite máximo equivalente a todas las Comisiones Fijas pagadas o devengadas a la Gestora dentro del último año con anterioridad a la notificación de terminación.

- Terminación sin causa por la Sociedad

Si la Sociedad notificara a la Gestora la terminación del contrato por una causa distinta a las causas indicadas en caso de Terminación con causa por la Sociedad, el Contrato de Gestión terminará a los doce (12) meses siguientes a la fecha en el que la Gestora reciba dicha notificación de terminación del contrato o, en su caso, en una fecha posterior que sea acordada entre la Sociedad y la Gestora.

La Sociedad, ante este caso, indemnizará a la Gestora por:

- todas las comisiones (incluyendo la Comisión Fija y la Comisión de Rentabilidad calculada hasta la fecha de terminación sin causa, tal y como estas se definen en el contrato) y pagos devengados y no satisfechos hasta la fecha de terminación sin causa.
- una comisión de terminación equivalente a la Comisión Fija pagadera a la Gestora por el periodo restante entre la fecha de terminación sin causa hasta el final del Periodo de Tenencia, dividiendo la referida Comisión Fija de doce (12) meses en una cantidad mensual para los años incompletos restantes.
- la Comisión de Rentabilidad resultante de aplicar el 15% a cualquier plusvalía de los accionistas obtenida a fecha de la terminación sin causa calculada conforme a lo descrito en la sección Comisión de Rentabilidad del Documento Informativo. El importe mínimo corresponderá a la Comisión de Rentabilidad que habría sido pagadera al final del Periodo de Tenencia en caso de que se hubiera generado una plusvalía de los accionistas igual al retorno preferente del 7% neto de la Comisión de Rentabilidad máxima que mantiene la TIR resultante tras aplicar dicha Comisión de Rentabilidad en el 7%.
- daños y perjuicios, incluyendo lucro cesante, interpretados de acuerdo con el Código Civil y la jurisprudencia correspondiente.

En el caso de producirse la mencionada notificación de terminación, la Gestora o cualquier sociedad de su grupo tendrá una opción de venta para transmitir a la Sociedad sus acciones en ésta, a un precio que se calculará sobre la media del último precio de cierre de la cotización de

las acciones del Emisor en BME Growth multiplicado por el número de acciones y el último EPRA NRV notificado (con ajuste por CAPEX implementado posteriormente con una valoración de RICS solicitada a fecha de terminación del contrato de gestión). No obstante, si dicha media fuera inferior al EPRA NRV, se tomará el valor de este último.

- Terminación por la Gestora

La Gestora puede, pero no estará obligada a, resolver el Contrato de Gestión en caso de incumplimiento grave por parte de la Sociedad de sus obligaciones en virtud del mismo, siempre que esta no lo subsane en un plazo de treinta (30) días a partir de la notificación por escrito de la Gestora a la Sociedad. En el caso de resolución del contrato se aplicarían las mismas disposiciones que para el caso de la terminación del contrato sin causa por la Sociedad.

- Terminación automática sin penalización

El contrato con la Gestora terminará automática e inmediatamente en caso de:

- a) venta, transferencia, transmisión u otra disposición completa de todos los activos después del Periodo de Inversión;
- b) a propuesta de la Gestora, la venta de la Sociedad;
- c) la existencia de cualquier cambio legislativo al cual las partes estén sujetas del cual devenga ilegal la prestación de los servicios o el negocio de la sociedad según lo contemplado en los términos del Contrato de Gestión, salvo que el impacto de dicho cambio legislativo sea remediado por la Sociedad o la Gestora acordando cualquier medida necesaria dentro de los treinta (30) días a partir de la entrada en vigor de dicho cambio legislativo.

Cualquier resolución del Contrato de Gestión de conformidad con lo anterior se producirá sin penalización y no afectará a ningún derecho o responsabilidad devengada de las partes ni afectará a la entrada en vigor o la continuación de cualquier disposición del Contrato de Gestión que esté, expresa o implícitamente, destinada a entrar en vigor, o a continuar en vigor en o después de dicha resolución. En caso de terminación anticipada del Contrato de Gestión, la Gestora tendrá derecho a todas las Comisiones y otras cantidades acumuladas de conformidad con el presente Contrato de Gestión hasta la fecha de la resolución, incluida cualquier Comisión Fija, que se calculará sobre una base prorrateada, o cualquier Comisión de Rentabilidad devengada hasta la fecha de terminación del contrato.

No obstante lo anterior, no procederá la terminación automática sin penalización en el supuesto de venta de la Sociedad, o cualquier cambio de control en la misma, como consecuencia de una oferta pública de adquisición (OPA), en los términos previstos en la normativa aplicable, o de venta de la Sociedad sin propuesta por parte de la Gestora en los términos previstos en el apartado b) anterior.

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).

Si bien a fecha de este Documento Informativo Adriano Care tiene arrendadas tres residencias, la Sociedad está centrada en la inversión inmobiliaria a través la adquisición, gestión activa y rehabilitación de activos destinados al sector de residencias de la tercera edad, con el fin de tener una cartera de activos en arrendamiento a largo plazo con operadores con reconocida experiencia en el mercado.

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad contaba con una cartera de ocho (8) activos, de los cuales siete (7) son inmuebles en funcionamiento y uno (1) es un suelo para el desarrollo de un activo de nueva construcción. Todos los activos están ubicados en España. El valor de mercado ascendía a un total de sesenta y dos millones cuatrocientos setenta y tres miles (62.472.533) euros, según la valoración de CBRE.

	Activo	Ubicación	Número de camas	Superficie comercial (sobre rasante, m ²)	Operador	Renta Fija Anual 2020 (miles de euros)	Duración del contrato (años)	Valor de mercado (miles de euros)	% sobre el valor de mercado
1	Olimpia	Bilbao	150	4.601	Adriano	n.a	n.a	13.444	22%
2	Kirikiño	Bilbao	49	2.073	Adriano	n.a	n.a	3.074	5%
3	Barrika Barri	Barrika (Vizcaya)	103	3.108	Adriano	n.a	n.a	6.507	10%
4	Matogrande	La Coruña	150	10.539	Domus Vi	459	14	9.796	16%
5	Bañosalud	Venta de Baños, (Palencia)	188	7.808	Clece	473	19	7.943	13%
6	Mombuey	Mombuey, (Zamora)	120	3.993	Matellanes	240	10	4.726	8%
7	Otxartaga	Ortuella, (Vizcaya)	120	5.795	Adriano	n.a	n.a	11.299	18%
8	Suelo Villaverde	Madrid	n.a.	14.200 edificables	n.a.	n.a	n.a	5.684	9%
	Total		880	37.917 + 14.200	n.a	n.a	n.a	62.473	100%

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha adquirido dos (2) activos, de los cuales uno (1) es un suelo para el desarrollo de un activo de nueva construcción y uno (1) es un inmueble en funcionamiento. El valor de adquisición asciende a un total de 13.205 miles de euros, según el siguiente detalle:

	Activo	Ubicación	Número de camas	Superficie comercial (sobre rasante, m ²)	Operador	Renta Fija Anual (miles de euros)	Duración del contrato (años)	Valor de adquisición (miles de euros)
1	La Florida	Madrid	n.a.	5.049 edificables	n.a.	n.a	n.a	3.705
2	El Saler	Valencia	122	3.492	Pdte de definir	Pdte de definir	Pdte de definir	9.500
	Total		122	3.492+ 5.049	n.a	n.a	n.a	13.205

Tal y como se observa en los cuadros anteriores, a la fecha de este DIIM la Sociedad tiene arrendadas tres de las ocho residencias operativas de su propiedad. Es la intención de la Sociedad alcanzar el cumplimiento del Régimen SOCIMI dentro del plazo marcado por dicha normativa, y por tanto aplicar su capacidad de inversión en activos inmobiliarios aptos.

Descripción de los activos:

1. Residencia Olimpia – Bilbao



La Residencia Olimpia, sita en la calle Egaña, 12A en el barrio Indautxu de Bilbao, fue construida según catastro en el año 2007 y posteriormente adquirida por la Sociedad, junto con su sociedad gestora, en el año 2019, siendo el valor razonable de los activos adquiridos de 21.869 miles de euros. En la actualidad el inmueble sigue siendo gestionado por Olimpia Bass, S.L.U. La ubicación de la residencia en el centro de la ciudad le brinda excelentes medios de acceso tanto por transporte público y privado como a pie, así como una amplia variedad de servicios en sus inmediaciones.

El inmueble consta de cincuenta y seis (56) habitaciones dobles y treinta y ocho (38) habitaciones individuales, facilitando un espacio para un total de ciento cincuenta (150) camas. Situado sobre una parcela de 858 metros cuadrados según catastro, el activo cuenta con 5.227 metros cuadrados construidos, de los cuales 4.601 metros cuadrados construidos sobre rasante que se distribuyen entre una planta sótano, la planta baja y seis (6) plantas en altura. En el sótano se encuentran las instalaciones de cocina, lavandería y almacenes. En la planta baja se hallan entre otros la recepción y zonas comunes utilizadas como comedor, sala de lectura / estar, y espacios para actividades y talleres ocupacionales. En las seis (6) plantas siguientes se encuentran principalmente las habitaciones y zonas de ambiente, donde la planta primera además cuenta con un comedor y salón.

El estado de conservación del activo es acorde con su antigüedad y con un buen mantenimiento continuado, en línea con las necesidades de uso de una residencia de la tercera edad. Adicionalmente, tras el capex realizado, cuyo importe acumulado a diciembre de 2020 asciende a 304 miles de euros, se ha mejorado el estado de los acabados en gran parte del inmueble y especialmente en zonas comunes.

La Sociedad cuenta con seguros de todo riesgo de daños materiales y responsabilidad civil general, ambas contratadas con la aseguradora Zurich Insurance PLC (sucursal en España).

A fecha del presente Documento Informativo, el activo no cuenta con ningún tipo de financiación ni está sujeto a ninguna garantía financiera.

2. Residencia Kirikiño – Bilbao



La Residencia Kirikiño, sita en tres (3) plantas de la calle Torre Gorostizaga, 2-4 en el barrio Santutxu de Bilbao, fue construida según catastro en el año 1976 para su uso como colegio, reconvertida en residencia de la tercera edad en 1999, y posteriormente adquirida por la Sociedad, junto con su sociedad gestora, en el año 2019, siendo el valor razonable de los activos adquiridos de 3.073 miles de euros. En la actualidad el inmueble sigue siendo gestionado por Torre Gorostizaga, S.L.U. La ubicación de la residencia en la ciudad le brinda excelentes medios de acceso tanto por transporte público y privado como a pie, así como una amplia variedad de servicios en sus inmediaciones. Adicionalmente, la residencia cuenta con un almacén en la calle Cocherito de Bilbao 9.

El inmueble consta de dieciocho (18) habitaciones dobles y trece (13) habitaciones individuales, facilitando un espacio para un total de cuarenta y nueve (49) camas. Adicionalmente, la residencia cuenta con un centro de día de veinte (20) plazas diurnas. Situado sobre una parcela de 816 metros cuadrados según catastro, el activo cuenta con 2.073 metros cuadrados construidos sobre rasante que se distribuyen entre una planta baja, la planta principal y la planta primera, así como la lonja. En la planta baja (semisótano) se encuentran entre otros los espacios destinados a zonas comunes como el comedor, el gimnasio y la sala de actividades, así como la cocina. En la planta baja se hallan entre otros la recepción, centro de día, y algunas habitaciones. En la planta primera se encuentran principalmente las



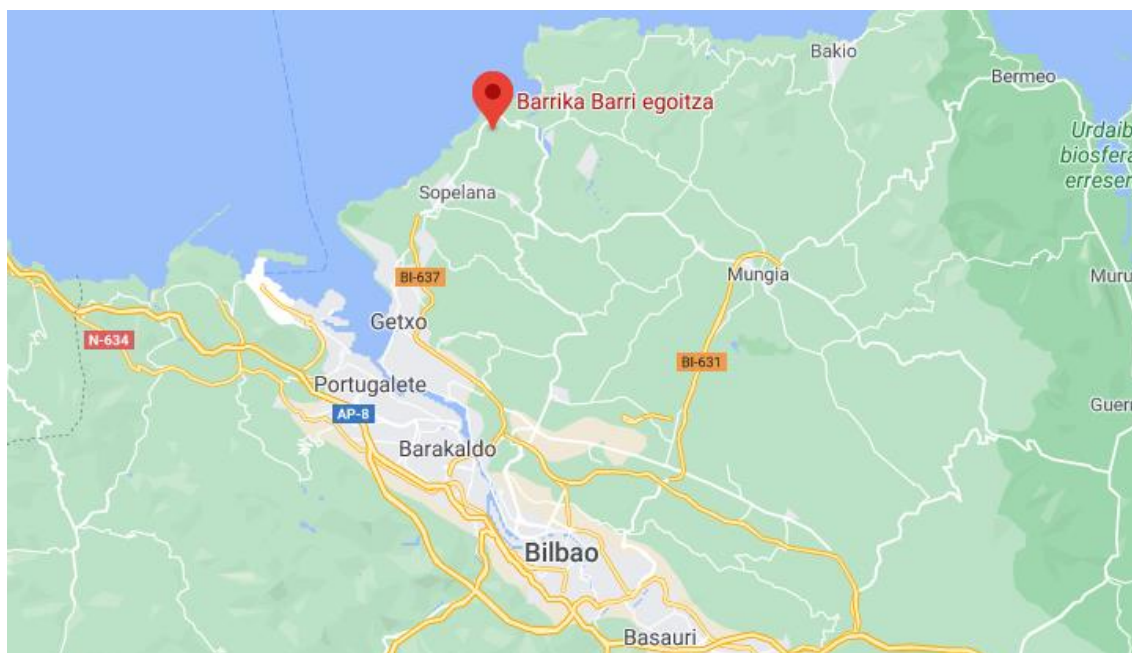
habitaciones.

El estado de conservación del activo es acorde con su antigüedad y con un buen mantenimiento continuado, en línea con las necesidades de uso de una residencia de la tercera edad. Adicionalmente, tras el capex realizado, cuyo importe acumulado a diciembre de 2020 asciende a 55 miles de euros, se ha mejorado el estado de los acabados en gran parte del inmueble y especialmente en zonas comunes.

La Sociedad cuenta con seguros de todo riesgo de daños materiales y responsabilidad civil general, ambas contratadas con la aseguradora Zurich Insurance PLC (sucursal en España).

A fecha del presente Documento Informativo, el activo no cuenta con ningún tipo de financiación ni está sujeto a ninguna garantía financiera.

3. Residencia Barrika Barri – Barrika (Bilbao)



La Residencia Barrika Barri, sita la Bide Negusia 7 en Barrika, fue construida según datos de la licencia de primera ocupación en el año 1993 y posteriormente adquirida por la Sociedad, junto con su sociedad gestora, en el año 2019, siendo el valor razonable de los activos adquiridos de 5.349 miles de euros. En la actualidad el inmueble sigue siendo gestionado por Udazkena, S.L.U. La ubicación de la residencia en la extensión de Sopelana – Getxo, le facilita un entorno natural con proximidad a la costa y buen acceso tanto por transporte público como privado. Adicionalmente, la residencia cuenta con un caserío para su uso como vivienda comunitaria.

El inmueble consta de treinta y cinco (35) habitaciones dobles y treinta y tres (33) habitaciones individuales, facilitando un espacio para un total de ciento tres (103) camas. Situado sobre una parcela de 20.000 metros cuadrados según catastro, el activo cuenta con 2.695 metros cuadrados construidos sobre rasante en la residencia que se distribuyen entre una planta sótano, la planta baja, dos (2) plantas en altura y un ático. En la planta sótano se encuentran entre otros los espacios destinados al gimnasio y lavandería. En la planta baja se hallan entre otros la recepción, las zonas comunes de comedor y sala de estar, así como la cocina. En la planta primera y segunda se encuentran principalmente las habitaciones

y sala de estar. Por último, el ático cuenta con un almacén. El caserío cuenta con 413 metros cuadrados en el caserío que se distribuyen entre una planta baja con una sala de estar, comedor y habitaciones, y la planta primera con otras habitaciones.

El estado de conservación del activo es acorde con su antigüedad y con un buen mantenimiento continuado, en línea con las necesidades de uso de una residencia de la tercera edad. El capex realizado a diciembre de 2020 asciende a 64 miles de euros. Adicionalmente se está estudiando una inversión en CAPEX adicional para mejorar así el estado de los acabados en gran parte del inmueble y especialmente en zonas comunes.

La Sociedad cuenta con seguros de todo riesgo de daños materiales y responsabilidad civil general, ambas contratadas con la aseguradora Zurich Insurance PLC (sucursal en España).

A fecha del presente Documento Informativo, el activo no cuenta con ningún tipo de financiación ni está sujeto a ninguna garantía financiera.

4. Residencia Matogrande – La Coruña



El complejo en el que se encuentra la Residencia DomusVi Matogrande, sita en la calle Federico García, 2 en el barrio Matogrande de La Coruña, fue construido según el catastro en el año 1999 y la residencia fue posteriormente adquirida por la Sociedad en el año 2019 con un coste de 9.508 miles de euros. Su ubicación en uno de los barrios comerciales de entrada a la ciudad le brinda buen acceso tanto por

transporte público y privado (con plazas de aparcamiento propias), como a pie, así como una amplia variedad de servicios en sus inmediaciones.

En la actualidad el inmueble está arrendado al grupo DomusVi bajo un contrato de fecha 2013 por un plazo de veinte (20) años a contar desde su apertura en el año 2015 de obligado cumplimiento, y con prórrogas automáticas por plazos sucesivos de cinco (5) años en caso de que las partes no preavisen con antelación. La renta se ha estructurado a través de un componente fijo y otro variable. La renta fija anual es equivalente al total de rentas percibidas durante el año anterior (incluyendo la variable), equivalente a 38.407 euros mensuales en la actualidad, y la renta variable es equivalente al importe restante hasta llegar a una renta total del 17% sobre la facturación total generada por el operador en la residencia.

El grupo DomusVi es el mayor operador de residencias de la tercera edad en España. La red de residencias de DomusVi está distribuida por todo el territorio español y se compone de más de 25.000 plazas a través de doscientas y una (201) residencias de ancianos, de atención a la discapacidad y salud mental y centros de día (según su página web a diciembre 2020).

El inmueble consta de sesenta y siete (67) habitaciones dobles y veintiún (21) habitaciones individuales y una (1) habitación triple, facilitando un espacio para un total de ciento cincuenta (150) camas y ocho (8) camas de enfermería. Adicionalmente la residencia cuenta con un centro de día de sesenta y seis (66) plazas diurnas. Situado sobre una parcela de 6.957 metros cuadrados, según catastro, el activo cuenta con 11.589 metros cuadrados construidos, de los cuales 10.539 metros cuadrados sobre rasante que se distribuyen entre una planta sótano, la planta baja y dos (2) plantas en altura. En el sótano se encuentran las plazas de aparcamiento. En la planta baja se hallan entre otros la recepción y zonas comunes utilizadas como comedor, sala de lectura / estar, y espacios para actividades y talleres ocupacionales. En las dos (2) plantas siguientes se encuentran principalmente las habitaciones y zonas comunes.

El estado de conservación del activo es acorde con su antigüedad y con un buen mantenimiento continuado, en línea con las necesidades de uso de una residencia de la tercera edad.

La Sociedad cuenta con seguros de todo riesgo de daños materiales y responsabilidad civil general, ambas contratadas con la aseguradora Zurich Insurance PLC (sucursal en España).

A fecha del presente Documento Informativo, el activo cuenta con un leasing financiero con Banco Sabadell hasta el año 2038. El anterior propietario tiene una opción de compra para el año 2024 en un precio de cesión preestablecido equivalente a 11.200 miles de euros menos las cuotas pendientes de pago en el marco del contrato de arrendamiento financiero en la fecha de ejecución de la opción. Asimismo, el precio de cesión se podrá ver incrementado por todos aquellos incrementos de renta, diferentes de la actualización contractual del IPC, que la Sociedad negocie dentro del contrato de arrendamiento del activo. Estas cantidades se capitalizarán a una tasa equivalente al 5,35% anual.

5. Residencia Bañosalud – Venta de Baños (Palencia)



La Residencia Clece Bañosalud, sita en la calle Barbotán 2 en Venta de Baños, Palencia, se compone de dos (2) edificios unidos, el edificio antiguo fue convertido en residencia en 1996 y reformado en 2016, y el otro edificio fue construido en el año 2002 según la fecha de la licencia concedida y en 2004 se concedió una ampliación de dicha licencia para la construcción del sótano. La Sociedad adquirió la residencia en el año 2019 con un coste de 7.050 miles de euros. Su ubicación en una zona residencial de Venta de Baños le sitúa a 8km de Palencia capital, con buenos accesos tanto por transporte público - la estación de tren de Venta de Baños está en frente de la residencia - como privado.

En la actualidad, el inmueble está arrendado al grupo Clece Mayores bajo un contrato de fecha 2008 y distintos anexos posteriores, por un plazo de veinte (20) años prorrogadas en el 2018, incluyendo un plazo de obligado cumplimiento de quince (15) años. La renta se ha estructurado a través de una renta fija equivalente a 39.216 euros mensuales en la actualidad. Durante el mes de abril de 2021 se ha acordado con el operador un aplazamiento del pago del 15% de las rentas desde abril a diciembre 2021 que serán recuperadas proporcionalmente durante los 12 meses del ejercicio 2022.

El grupo Clece Mayores pertenece al grupo ACS, y a través de su red de residencias distribuida por España gestiona íntegra o parcialmente ciento cuarenta y cinco (145) residencias y noventa y dos (92) centros de día, facilitando así la asistencia integral de cerca de 17.000 mayores (según su página web a diciembre 2020).

El inmueble consta de ochenta y cuatro (84) habitaciones dobles y veinte (20) habitaciones individuales, facilitando un espacio para un total de ciento ochenta y ocho (188) camas. Adicionalmente la residencia cuenta con un centro de día de catorce (14) plazas diurnas. Situado sobre una parcela de 15.352 metros cuadrados según catastro, el activo cuenta con 8.280 metros cuadrados construidos, de los cuales 7.808 metros cuadrados sobre rasante que se distribuyen entre una planta semisótano, la planta baja y 2 plantas en altura. En el semisótano se encuentran las instalaciones de cocina. La planta baja alberga entre otros la recepción y zonas comunes utilizadas como comedor y sala de lectura / estar. En las dos (2) plantas siguientes se encuentran principalmente las habitaciones. Adicionalmente, la parcela cuenta con zonas exteriores compuestas por jardines y así como una iglesia.

El estado de conservación del activo es acorde con su antigüedad y con un buen mantenimiento continuado, en línea con las necesidades de uso de una residencia de la tercera edad.

La Sociedad cuenta con seguros de todo riesgo de daños materiales y responsabilidad civil general, ambas contratadas con la aseguradora Zurich Insurance PLC (sucursal en España).

A fecha del presente Documento Informativo, el activo no cuenta con ningún tipo de financiación ni está sujeto a ninguna garantía financiera.

6. Residencia Mombuey – Mombuey (Zamora)





La Residencia Mombuey, sita en la Cañada Urrietas Bajo, Mombuey, Zamora, fue construida según la escritura de obra nueva en el año 2008 y posteriormente adquirida por la Sociedad en el año 2019 con un coste de 4.148 miles de euros. La residencia en el municipio de Mombuey, a 55km de Benavente y 75km de Zamora, cuenta con buenos medios de acceso por transporte privado y plazas de aparcamiento propias.

En la actualidad el inmueble está arrendado al grupo Matellanes bajo un contrato de fecha 19 de diciembre de 2019 por un plazo de 15 años, incluyendo un plazo de obligado cumplimiento de 10 años y una prórroga de 5 años de obligado cumplimiento una vez optada por ella. La renta se ha estructurado a través de un componente fijo y otro variable. La renta fija anual en la actualidad es de 20.000 euros mensuales, y la renta variable es la cantidad que resulte de aplicar el 3,5% al volumen neto de las ventas.

El grupo Matellanes está especializado en la gestión de residencias en Castilla y León, y cuenta con veintiséis (26) años de experiencia en el sector. A través de sus cinco (5) residencias, cuatro (4) de ellas en la provincia de Zamora y la quinta (5ª) en la provincia de Salamanca, el grupo gestiona un total de trescientas treinta y siete (337) camas y ochenta y tres (83) plazas de centro de día.

El inmueble consta de cincuenta (50) habitaciones dobles y veinte (20) habitaciones individuales, facilitando un espacio para un total de ciento veinte (120) camas. Adicionalmente, la residencia cuenta con un centro de día de veintitrés (23) plazas diurnas. Situado sobre una parcela de 20.515 metros cuadrados, según catastro, el activo cuenta con 3.993 metros cuadrados construidos, todas sobre rasante en una única planta en la que se hallan entre otros la recepción, cocina y lavandería, zonas comunes utilizadas como comedor, sala de lectura / estar, y espacios para actividades y talleres ocupacionales, así como las habitaciones. Asimismo, la parcela facilita amplios espacios de jardines y espacio libre.

Tal y como se señala en el apartado 2.23.1 el inmueble está gravado con una condición resolutoria a favor del Ayuntamiento de Mombuey relativa al cumplimiento del destino y las condiciones especiales de uso del inmueble.

El estado de conservación del activo es acorde con su antigüedad y con un buen mantenimiento continuado, en línea con las necesidades de uso de una residencia de la tercera edad. Adicionalmente, durante el año 2018 se ha acondicionado una unidad de convivencia que ha mejorado.

La Sociedad cuenta con seguros de todo riesgo de daños materiales y responsabilidad civil general, ambas contratadas con la aseguradora Zurich Insurance PLC (sucursal en España).

A fecha del presente Documento Informativo, el activo no cuenta con ningún tipo de financiación ni está sujeto a ninguna garantía financiera.

7. Residencia Otxartaga, Ortuella (Bilbao)



La Residencia Otxartaga, sita en Barrio Otxartaga 28, Ortuella, fue construida según la licencia de apertura en 2007 y posteriormente adquirida por la Sociedad a través de la compra de la sociedad Parque Comercial Gorbeia, S.A.U., en el año 2019, siendo el valor razonable de los activos adquiridos de 11.354 miles de euros. El inmueble se encuentra en un entorno residencial con espacios abiertos y zonas verdes del municipio de Ortuella, zona minera a 10km de Bilbao. La residencia cuenta con buen acceso tanto por transporte público (bus y tren de cercanías) como privado, y plazas de aparcamiento propias.

El edificio es de titularidad pública, siendo la Diputación Foral de Bizkaia la titular y Adriano Care la propietaria de Parque Comercial Gorbeia, S.A.U., sociedad adjudicataria del concurso público. El plazo de explotación de la residencia terminará el 1 de marzo 2047, fecha en la que la totalidad del activo revertirá a la empresa licitante.

El inmueble consta de cuarenta y cinco (45) habitaciones dobles y treinta (30) habitaciones individuales, facilitando un espacio para un total de ciento veinte (120) camas. Adicionalmente la residencia cuenta con un centro de día de cuarenta (40) plazas diurnas. Situado sobre una parcela de 5.156 metros cuadrados, según catastro, el activo cuenta con 7.928 metros cuadrados construidos, de los cuales 5.795 metros cuadrados sobre rasante que se distribuyen entre dos plantas sótano, la planta baja y tres (3)

plantas en altura. En las plantas de sótano se encuentran principalmente los aparcamientos. En la planta baja hallan entre otros la recepción, el centro de día y zonas comunes utilizadas como comedor, sala de lectura / estar, y espacios para actividades y talleres ocupacionales, así como la cocina. En las tres (3) plantas siguientes se encuentran principalmente las habitaciones y zonas comunes.

El estado de conservación del activo es acorde con su antigüedad y con un buen mantenimiento continuado, en línea con las necesidades de uso de una residencia de la tercera edad.

La Sociedad cuenta con seguros de todo riesgo de daños materiales y responsabilidad civil general, ambas contratadas con la aseguradora Zurich Insurance PLC (sucursal en España).

A fecha de este documento el activo no cuenta con ningún tipo de financiación ni está sujeto a ninguna garantía financiera.

8. Suelo Villaverde – Madrid



Imágenes ilustrativas del encaje preliminar planteado a fecha del Documento Informativo

El suelo sito en la Calle Estefanita 74-76, Madrid, de 6.900 metros cuadrados según licencia de agrupación parcelaria de fecha 15 de julio de 2020 cuenta con 14.200 metros cuadrados edificables. El solar se encuentra en un entorno residencial de expansión con espacios abiertos y zonas verdes, y cuenta con buen acceso tanto por transporte público como privado.

El solar fue adquirido por la Sociedad, con un coste de 3.704 miles de euros, para el desarrollo de una nueva residencia de mayores. El proyecto actual consiste en la construcción de una residencia de aproximadamente 150 camas que incorporará las últimas tendencias del sector, con el objetivo de incluir, entre otros, instalaciones de aire exterior filtrado para una calidad óptima del aire y espacios innovadores con materiales saludables. La extensión de la parcela, y su edificabilidad resultante, podría permitir en el futuro una ampliación del inmueble y la capacidad de la residencia.

Para el desarrollo de la residencia se firmarán contratos de obra con constructoras de primer orden a precios cerrados, estando previsto el inicio de las obras en 2022. Asimismo, es la intención de la Sociedad establecer un arrendamiento futuro del inmueble con un operador especializado en el sector.

La Sociedad cuenta con un seguro de responsabilidad civil general con la aseguradora Caser.

A fecha del presente Documento Informativo, el activo no cuenta con ningún tipo de financiación ni está sujeto a ninguna garantía financiera.

Valores asegurados

En el siguiente cuadro se detallan los valores asegurados de cada activo del Grupo:

	Miles de Euros
Residencia Baños de Salud	13.809
Residencia Mato Grande	18.445
Residencia Mombuey	6.950
Residencia Otxartaga	16.080
Residencia Torre Gorostizaga	5.672
Residencia Barrica Barri	6.951
Residencia Olimpia	10.444
Total	78.351

Amortización

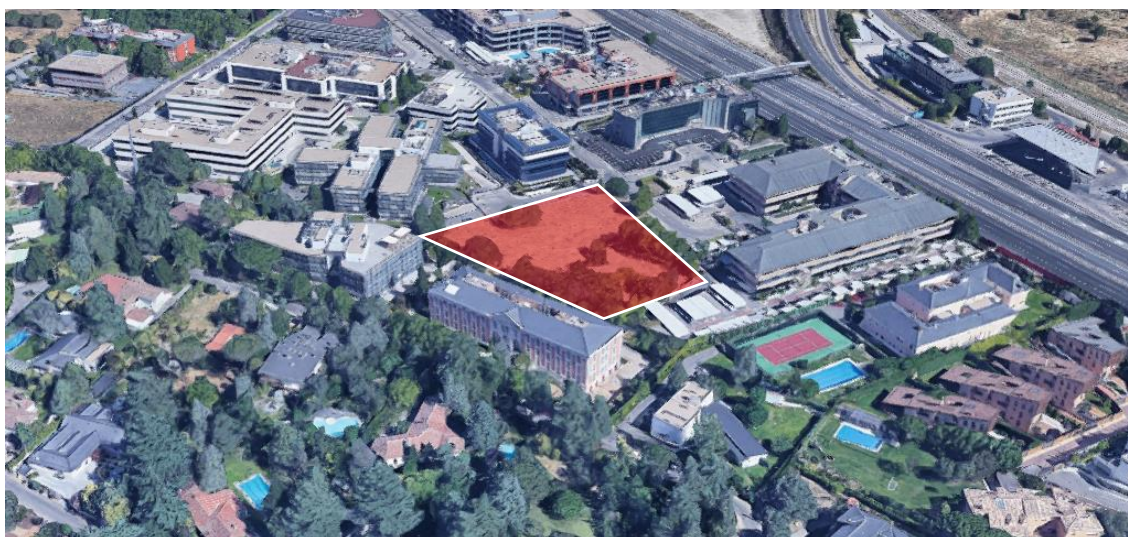
La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, atendiendo a la tipología de los elementos que los componen, según el siguiente detalle:

- Construcciones: 50 años (2% anual)
- Instalaciones técnicas: 10-12 años (10%-8,33% anual)
- Mobiliario: 6-8 años (16,67%-12,5% anual)

Adquisiciones posteriores

Adicionalmente a los activos en cartera a cierre del ejercicio 2020, la Sociedad ha realizado dos adquisiciones posteriores cuya información se detalla a continuación:

1. Suelo La Florida – Madrid



El suelo sito en la Calle Basauri 18, Madrid, se compone de dos fincas registrales con una superficie total de 5.049 metros cuadrados y una edificabilidad de 5.049 metros cuadrados. Ubicado en la urbanización residencial La Florida en el barrio de Aravaca (Madrid), cuenta con buen acceso a la A-6 y M-40 así como en autobús y Cercanías.

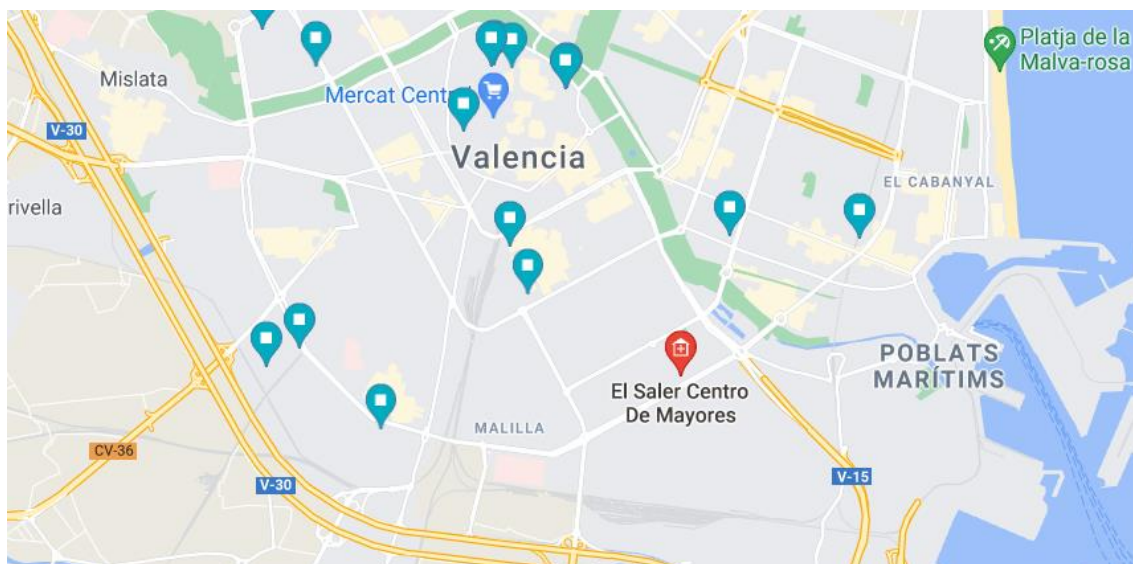
El solar de uso residencial fue adquirido por la Sociedad en abril de 2021 por un precio de adquisición total de 3,7 millones de euros, con el fin de desarrollar una nueva residencia de mayores con una capacidad de aproximadamente 115 camas, principalmente en habitaciones individuales. En la actualidad se está definiendo el proyecto que incorporará las últimas tendencias del sector, con modelos de atención centrada en la persona y especial relevancia en medidas de sostenibilidad.

Para el desarrollo de la residencia se prevé firmar contratos de obra con constructoras de primer orden a precios cerrados. Asimismo, es la intención de la Sociedad establecer un arrendamiento futuro del inmueble con un operador especializado en el sector.

La Sociedad cuenta con un seguro de responsabilidad civil general con la aseguradora Caser.

A fecha del presente Documento Informativo, el activo no cuenta con ningún tipo de financiación ni está sujeto a ninguna garantía financiera.

2. Residencia El Saler – Valencia



La Residencia El Saler, sita en la calle Escritor Rafael Ferreres 20-22 en Valencia, fue construida en el año 2001 según la licencia de funcionamiento. Cabe destacar su excelente ubicación en Valencia, en un entorno residencial consolidado de la ciudad con buenos accesos, en frente del centro comercial El Saler y muy próximo al hospital La Paz y la Ciudad de las Artes y las Ciencias.

En el mes de mayo 2021 la Sociedad ha adquirido el inmueble y ha formalizado la compraventa de la unidad de negocio con efectos el 1 de junio 2021 a través de su filial Crawley Invest, S.L., con el objetivo de establecer un contrato de arrendamiento con un operador tercero.

El inmueble cuenta con cuarenta y cuatro (44) habitaciones dobles y treinta y cuatro (34) habitaciones individuales, facilitando un espacio para un total de ciento veinte y dos (122) camas. La residencia forma parte de un complejo inmobiliario compuesto por tres fincas diferenciales construidas sobre una parcela de 4.702 metros cuadrados según catastro. La residencia cuenta con 4.345 metros cuadrados construidos, de los cuales 3.492 metros cuadrados son sobre rasante, distribuidos en planta sótano, planta semisótano, planta baja y 5 plantas en altura. En el sótano se encuentran el aparcamiento e instalaciones. La planta semisótano alberga el gimnasio, sala de rehabilitación y despachos. En la planta baja se encuentran entre otros la recepción y zonas comunes utilizadas como comedor y sala de lectura / estar, así como la cocina. En las cinco (5) plantas siguientes se encuentran principalmente las habitaciones. Adicionalmente, la parcela cuenta con zonas exteriores compuestas por jardines y patio.

El estado de conservación del activo es acorde con su antigüedad y con un mantenimiento continuado, en línea con las necesidades de uso de una residencia de la tercera edad.

La Sociedad cuenta con un seguro multirriesgo de daños materiales contratado con la aseguradora Reale Seguros Generales, S.A., así como un seguro de responsabilidad civil general, contratado con la aseguradora Zurich Insurance PLC (sucursal en España).

Otra información posterior

En el marco de la estrategia de la Sociedad, y en relación con su categorización como “SOCIMI en Desarrollo”, cabe destacar que la Sociedad a fecha de este Documento Informativo está analizando una serie de oportunidades de inversión. Por tanto, con el objetivo de realizar las inversiones dentro del Periodo de Inversión bajo la estrategia descrita, la Sociedad podría llevar a cabo inversiones en los meses posteriores a su incorporación a BME Growth, en función del avance de los análisis y las negociaciones de las oportunidades.

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.

Los activos de la Sociedad se encuentran arrendados bajo contratos de arrendamiento a largo plazo. Adicionalmente, dichos contratos cuentan con un periodo de obligado cumplimiento y un preaviso amplio para notificar la no renovación del arrendamiento. A la fecha de este Documento Informativo, la Sociedad no ha recibido ninguna notificación o solicitud de los arrendatarios para la cancelación de su contrato y, por tanto, no se prevén cambios próximos de los arrendatarios.

No obstante, en caso de que se realizara un cambio de arrendatario, es intención de la Sociedad que se mantenga la responsabilidad del arrendatario de soportar la mayor parte de los costes relacionados con la tenencia de los activos. Por tanto, no se esperan costes relevantes por cambio de arrendatario.

No obstante, en caso de que algún activo quedara vacante o no fuera posible mantener una estructura de renta sin que la mayor parte de los gastos sean soportados por la Sociedad, se podría incurrir en costes relacionados con el mantenimiento y renovación del inmueble, y otros costes corrientes de los activos inmobiliarios (incluyendo el IBI, gastos de la comunidad de propietarios y suministros). Adicionalmente, se podría incurrir en gastos de asesoramiento en el caso de que fuera necesario contratar servicios de asesores inmobiliarios para la comercialización del activo para obtener un nuevo acuerdo con un operador del sector.

2.6.3. Información fiscal.

Con fecha 14 de junio de 2019, la Gestora (accionista único de la Sociedad en dicha fecha) acuerda el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las SOCIMIs regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. El 18 de junio de 2019 se comunica formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMIs con efectos a partir del 1 de enero de 2019 (véase Anexo I de este Documento Informativo). Dicha petición queda inscrita en el registro de entrada de la AEAT el 19 de junio de 2019.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

Este apartado ha sido redactado sobre la base de la normativa y criterios administrativos en vigor a fecha del presente Documento Informativo que, por tanto, pueden verse modificados posteriormente e,

incluso, con carácter retroactivo, por lo que es importante que cualquier inversor verifique con sus asesores la existencia de eventuales modificaciones.

Adicionalmente, no se trata de una descripción de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes ni puede considerarse que incluye las consecuencias fiscales para cualquier categoría de inversores. En consecuencia, es imprescindible que los inversores que tengan interés en adquirir acciones de la Sociedad consulten con sus asesores fiscales acerca de la fiscalidad que les resulta de aplicación en atención a sus circunstancias personales concretas.

a) Fiscalidad de las SOCIMI

(i) Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, pueden optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades (el "IS") del régimen fiscal especial en ella regulado (i) las SOCIMI que cumplan los requisitos previstos en dicha ley; y (ii) aquellas Sociedades que, aun no siendo sociedades anónimas cotizadas, residan en territorio español y se encuentren dentro de las entidades referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

En el apartado 2.23 de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación, se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMI se rigen por el régimen general):

- Las SOCIMIs tributan a un tipo de gravamen del 0%.
- De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMI no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (la "LIS"). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (del 25%) en los términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- A las SOCIMIs no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los periodos impositivos en que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- El incumplimiento del requisito de mantenimiento en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres (3) años, procederá la regulación

referida en el punto anterior, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.

- Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% (los "Accionistas Cualificados"), cuando dichos dividendos, en sede de dichos accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10% (siempre que el accionista que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMI). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la Junta General de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos (2) meses desde la fecha de devengo.
- El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos accionistas que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen efectivo del 10%.

En relación con el referido gravamen especial del 19%, los Estatutos Sociales prevén que los accionistas que causen el devengo de dicho recargo (es decir, aquellos Accionistas Cualificados que no soporten una tributación de al menos del 10% sobre los dividendos percibidos), vendrán obligados a indemnizar a la Sociedad en la cuantía necesaria que consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

- El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.
- A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de Sociedades previamente existentes.
- Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMIs que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto, que no se detallan en el presente Documento Informativo.

(ii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (el "ITP-AJD")

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMIs, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de operaciones societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

Adicionalmente, la SOCIMI gozará de una bonificación del 95% en el ITPAJD por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas que se destinen al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, se cumpla el requisito de mantenimiento de los activos recogido en el artículo 3.3. de la Ley de SOCIMIs (3 años).

b) Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs

(i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMI

(a) *Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“IRPF”)*

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF, en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento.

Los tipos del ahorro aplicables en 2021 son iguales al 19% (hasta 6.000€), 21% (hasta 50.000€), 23% (hasta los 200.000€) y 26% (200.000€ en adelante).

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada momento (19% en el ejercicio 2021), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

(b) *Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, “IRNR”) con establecimiento permanente (el, “EP”).*

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2021).

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS, en lo que respecta a las rentas positivas.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% en el ejercicio 2021), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales.

(c) *Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP*

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para

trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% en el ejercicio 2021).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (ver arriba), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (el “CDI”) suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000 regula el procedimiento para retener los intereses y dividendos obtenidos por no residentes sin mediación de establecimiento permanente derivados de la emisión de valores negociables, en el reparto de dividendos. De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, se practicará una retención sobre su importe íntegro al tipo del 19% y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten en la forma establecida el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual éstos habrán de aportar a la entidad depositaria, antes del día 10 del mes siguiente a aquél en el que se distribuya el dividendo, un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico, éste formulario) recibirán de inmediato, para el abono a los mismos, el importe retenido en exceso. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor correspondiente, porque éste no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto o porque en el procedimiento de pago no intervinieran entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores, el inversor podrá solicitar a la Administración Tributaria la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

(ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMI

(a) *Inversor sujeto pasivo del IRPF*

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de

la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

(b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMI se integrarán en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2021, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMI al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS), en lo que respecta a las rentas obtenidas.

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% en el ejercicio 2021).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, por inversores que participen en el capital social de la entidad en, al menos, el 5%, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito por el Reino de España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

En caso de resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el inversor habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la orden que

desarrolle el CDI que resulte aplicable.

El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

(iii) Imposición sobre el patrimonio (el “IP”)

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor del Real Decreto-ley 13/2011, de 16 de septiembre por el que se introducía una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto. Dicho precepto era modificado año a año postergando la entrada en vigor de la bonificación lo que en la práctica se traducía en la exigencia anual del impuesto. La Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2021, suprime con carácter indefinido la bonificación temporal del Impuesto sobre el Patrimonio en su Disposición derogatoria primera, consolidándose la tributación por el Impuesto sobre el Patrimonio con efectos en el ejercicio 2021, sin perjuicio de las especialidades legislativas específicas aplicables en cada comunidad autónoma.

(a) *Inversor sujeto pasivo del IRPF*

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español están sometidas al IP por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (la “Ley del IP”). La Ley del IP fija un mínimo exento de setecientos mil (700.000€). El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen gradual que oscila entre el 0,2% y el 3,5%. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran acciones y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año. Las acciones se computan por su valor de negociación medio del cuarto trimestre del año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato a efectos del IP.

(b) *Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP*

Estos inversores no son sujetos pasivos del IP.

(c) *Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP*

Los inversores que sean personas físicas y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo están sujetos al IP. Los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de setecientos mil euros (700.000€). La escala de gravamen general del impuesto oscila para el año 2021 entre el 0,2% y el 3,5%. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En caso de que proceda su gravamen por el IP, las acciones propiedad de personas físicas no residentes se valoran por su cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato.

Con efectos 1 de enero de 2015, los inversores que sean personas físicas residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español. Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales.

Finalmente, las sociedades y otras personas jurídicas no son sujetos pasivos de este impuesto.

(iv) Imposición sobre Sucesiones y Donaciones (el “ISD”)

(a) *Inversor sujeto pasivo del IRPF*

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de los valores. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

(b) *Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP*

Estos inversores no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS y LIRNR.

(c) *Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP*

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando se adquieran bienes situados en territorio español o derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

Hasta 31 de diciembre de 2014, las personas físicas no residentes en España que recibieran acciones por vía de sucesión o donación tenían que aplicar la norma estatal para determinar la cuota tributaria a ingresar. Sin embargo, con efectos 1 de enero de 2015, si el fallecido, heredero o donatario es residente en un Estado Miembro de la Unión Europea o en el Espacio Económico Europeo, podrán aplicar la norma autonómica correspondiente en función del supuesto de hecho concreto.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto: las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

(v) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMI

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (véase artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores).

El lector del presente Documento Informativo debe considerar que lo incluido en el presente artículo se trata de un resumen, pudiendo haber cuestiones específicas no contempladas que se recomendaría consultar con asesores fiscales.

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.

Adriano Care no realiza otras actividades distintas a las inmobiliarias.

De acuerdo con el Contrato de Gestión, “*el objetivo de la Sociedad es invertir principalmente en activos inmobiliarios relacionados con la tercera edad con el fin de maximizar la inversión de los Accionistas, dentro de un plazo de tiempo preestablecido*”. Los activos objeto de inversión de Adriano Care incluyen residencias geriátricas, viviendas adaptadas a la tercera edad y otros centros para la atención de dicho colectivo, ubicados en territorio español y, preferiblemente, en ciudades con al menos setenta y cinco mil (75.000) habitantes en un ratio de no más de 15 kilómetros alrededor. Adicionalmente, la política de inversión de Adriano Care contempla la adquisición de los siguientes activos:

- Proyectos llave en mano de construcción de activos destinados al objeto de inversión del Grupo.
- Cualquier activo que vaya a reconvertirse en un activo objeto de inversión de Adriano Care.
- Terrenos adquiridos para desarrollar un activo objeto de inversión de Adriano Care.
- Adquisición de instrumentos de deuda con una trayectoria clara de alcanzar la propiedad del activo.

La inversión agregada en terrenos no podrá superar el 25% del Capital Máximo Susceptible de Inversión, al final de Periodo de Inversión, siempre que un único proyecto no represente por sí mismo más del 10% del Capital Máximo Susceptible de Inversión.

Los activos se mantienen en arrendamiento hasta la extinción del contrato por alguna de las partes y, una vez extinguido el contrato de arrendamiento, es intención de la Sociedad volver a arrendar el activo a operadores independientes con experiencia en el sector de las residencias de la tercera edad.

La Sociedad y la Gestora han acordado un Periodo de Tenencia de los Activos de 7 años desde la fecha de la ejecución de la ampliación de capital descrita en el apartado 2.4 del Documento Informativo con una posible extensión a diez (10) años. El Periodo de Tenencia se divide en tres (3) etapas:

- Periodo de Inversión: los tres (3) años siguientes a la fecha de la ejecución de la ampliación de capital.
- Periodo de Gestión: un (1) año después del final del Periodo de Inversión.
- Periodo de Desinversión: tres (3) años después del final del Periodo de Gestión.

Cada una de las etapas del Periodo de Tenencia descritas anteriormente podrán ser extendidas por el plazo de un (1) año a discreción de la Gestora.

Según el contrato suscrito con la Gestora, Adriano Care podrá considerar la adquisición junto con terceros de activos objeto de su estrategia siempre que el Grupo tenga una participación mayoritaria o control de esos activos y el tercero se haya comprometido en la desinversión del activo en los plazos acordados al Periodo de Tenencia descrito anteriormente

Adriano Care contempla en su política de inversión el mantenimiento de una ratio LTV del 55%, comprometiéndose con la Gestora a mantener la ratio LTV inferior al 65% en todo momento y, en caso de no alcanzarse en un año concreto, comprometiéndose a reestablecerlo en un periodo máximo de doce (12) meses a contar desde la fecha de su cumplimiento.

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.

Valoración de las acciones de la Sociedad

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020 de BME Growth sobre el régimen aplicable a las empresas, cuyos valores se incorporen al segmento BME Growth, Adriano Care encargó a CBRE una valoración independiente de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 31 de diciembre de 2020 se encuentra adjunta como Anexo V a este Documento Informativo. BME Growth no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe. El informe se ha elaborado a petición del Emisor, y tiene el consentimiento para su inclusión. Además, la información se ha reproducido con exactitud y no se omite ningún hecho que pueda hacer la información inexacta o engañosa.

La metodología de valoración societaria ha sido la del Valor Ajustado de los Fondos Propios después de impuestos. El detalle y alcance de las fases seguidas en la aplicación de esta metodología es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (Gross Asset Value, GAV) para la obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas. La valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad ha sido realizada por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2020 y se ha llevado a cabo bajo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”) de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS), asumiendo el valor de mercado para todos los activos inmobiliarios.
- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación de la Sociedad, para que figuren a su valor razonable.
- Cálculo del efecto fiscal del ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios (plusvalías/minusvalías implícitas) y del resto de ajustes en los otros activos y pasivos.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de los fondos propios de la Sociedad.

Con esta metodología, se obtiene un rango de valor a una fecha determinada que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero que es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

Para la emisión de su informe CBRE ha basado su análisis, entre otros, en la siguiente información:

- Informes de auditoría de las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2020 adjuntos en los Anexos II y III.
- Informe de valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad realizado por la propia CBRE emitido con fecha 22 de febrero de 2021 (adjunto en el Anexo IV).
- Reuniones con la Sociedad con el fin de obtener aquella información y aclaraciones necesarias.

El análisis de CBRE concluye con una valoración de las acciones de entre 9,84 y 10,35 euros por acción:

Valoración de los Fondos Propios (Euros)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Patrimonio Neto Contable	122.629.933	122.629.933	122.629.933
+ Total ajustes de Fondos Propios	(4.562.467)	(1.579.105)	1.511.262
Valor de los Fondos Propios	118.067.466	121.050.828	124.141.195
Valor de los Fondos Propios - Redondeados	118.070.000	121.050.000	124.140.000
Nº Acciones	12.000.000	12.000.000	12.000.000
Precio por acción	9,84	10,09	10,35

Valoración de los activos de la Sociedad

El informe de valoración de los activos inmobiliarios de Adriano Care realizado por CBRE se encuentra en el Anexo IV del presente Documento Informativo y deberá ser leído en su totalidad para su correcta interpretación.

La valoración se ha llevado a cabo conforme a la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”), con las International Valuations Standards (IVS) y con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (2017) “Red Book”.

En particular para la valoración CBRE ha empleado dos métodos de valoración, en función de la fase en que se encuentren los activos (en explotación o en desarrollo):

- Los activos que se encuentran en arrendamiento se han valorado bajo un supuesto de rentabilidad. La metodología utilizada para calcular su valor de mercado es la de Descuento de Flujos de Caja (DCF) sobre un periodo de 10 años. Este método consiste en proyectar los flujos netos futuros y descontarlos a una determinada tasa de descuento para llegar al valor de mercado del activo de referencia.
- Los activos que se encuentran en fase de desarrollo o en construcción se han valorado siguiendo el método Residual Dinámico, que está basado en el descuento de flujos de caja provenientes de los ingresos y los gastos necesarios para realizar sobre un suelo una inversión inmobiliaria. Los ingresos se corresponden con las ventas del producto terminado y los gastos con todos los costes asociados a la realización física o ejecución de la promoción.

La siguiente tabla representa las variables clave tomadas por CBRE en su valoración, así como las conclusiones alcanzadas:

	Activo	Ubicación	Tasa de descuento “Discount rate”	Exit Yield	Valor de mercado (miles de euros)
1	Olimpia	Bilbao	7,14%	5,25%	13.444
2	Kirikiño	Bilbao	7,39%	5,50%	3.074
3	Barrika Barri	Barrika (Vizcaya)	7,54%	5,65%	6.507
4	Matogrande	La Coruña	7,30%	5,15%	9.796
5	Bañosalud	Venta de Baños, (Palencia)	7,39%	5,50%	7.943
6	Mombuey	Mombuey, (Zamora)	8,15%	6,00%	4.726
7	Otxartaga	Ortuella, (Vizcaya)	8,84%	10,93%	11.299
8	Suelo Villaverde	Madrid	7,40%	5,25%	5.684
	Total				62.473

Hechos posteriores al 31 de diciembre de 2020 que no afectan a la valoración

Desde el 1 de enero de 2021 hasta la fecha del presente Documento Informativo se han producido los siguientes acontecimientos (véase apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo):

1. Adquisición suelo La Florida – Madrid. El solar de uso residencial fue adquirido por la Sociedad en abril de 2021, por importe de 3,7 millones de euros, con el fin de desarrollar una nueva residencia de mayores con una capacidad de aproximadamente 115 camas, principalmente en habitaciones individuales.
2. Adquisición residencia El Saler – Valencia. La residencia fue adquirida por la Sociedad el 7 de mayo de 2021, por importe de 9,5 millones de euros, con el fin de establecer un arrendamiento sobre la residencia de mayores con una capacidad de 122 camas.

A este respecto cabe señalar que el Emisor considera que la formalización de las mencionadas adquisiciones no tiene impacto material sobre la valoración de las acciones de la Sociedad detallada anteriormente.

Fijación del precio de incorporación a BME Growth

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por CBRE de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020, el Consejo de Administración de Adriano Care celebrado el 22 de abril de 2021 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en circulación en diez euros y diez céntimos (10,10€), lo que supone un valor total de la Sociedad de ciento veintiún millones doscientos mil euros (121.200.000€).

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

2.7.1 Estrategia

El objetivo de Adriano Care es crear una cartera inmobiliaria de activos inmobiliarios de alta calidad relacionados con el sector de las residencias de la tercera edad con el propósito de invertir en la mejora y transformación de la industria de cara a ofrecer una mejor calidad de servicio a los mayores. Estos

activos incluyen residencias geriátricas, viviendas adaptadas para la tercera edad y otros centros de atención a este colectivo.

La estrategia se centra en la inversión de activos localizados en territorio español, especialmente en el núcleo urbano de las principales ciudades de provincia. El objetivo del posicionamiento de la cartera incluye, entre otros, que sean arrendados a operadores de gestión privada con experiencia reconocida a través de contratos de arrendamiento suscritos a largo plazo.

Los pilares de la estrategia del Emisor:

➤ Demografía

Según datos de la ONU se estima que en las próximas tres (3) décadas la población mundial mayor de 65 años se duplicará y la población mayor de 80 años se triplicará, generando un incremento de las necesidades de cuidados específicos. En esta evolución del envejecimiento mundial, se espera que España pase a ser líder del envejecimiento, superando a los principales países de Europa como Francia, Alemania e incluso Italia en porcentaje de población mayor de 65 años.

A 1 de enero de 2020, según datos del INE, España contaba con 9,3 millones de personas mayores de 65 años, equivalente al 19,6% de la población total. La mayor esperanza de vida, junto con la jubilación de las generaciones del “baby boom” provocará que en las próximas tres (3) décadas la población mayor de 65 años agregue 6,4 millones de personas adicionales, alcanzando el 31,4% de la población total, mientras que la población mayor de 80 años, que representaba a 1 de enero de 2020 el 6,0% de la población española, se incrementará en 662 miles de personas entre el 2020 y 2030, y en 2,9 millones de personas para el 2050 representando el 11,6% de la población total española.

Se espera que el envejecimiento de la población española genere un fuerte incremento de la demanda de las residencias de la tercera edad, e incluso impulse el desarrollo de nuevas residencias para reforzar la oferta del mercado de residencias.

➤ Necesidad de camas (demanda)

La OMS ha recomendado una ratio de cinco (5) plazas por cada 100 (cien) personas mayores de 65 años. Con la aplicación de la ratio a los datos de población anteriormente indicados, para cumplir la recomendación de la OMS España debería disponer de 463.427 plazas en residencias de la tercera edad. No obstante, según el informe de Alimarket sobre el sector geriátrico a febrero-marzo 2020, España cuenta con una ratio ligeramente superior a cuatro (4) camas por cada cien (100) personas mayores de 65 años, no cubriendo así la oferta marcada por la OMS. Por causas del envejecimiento del país, este déficit en la disponibilidad de camas en el mercado de residencias de la tercera edad en España seguirá incrementándose en los próximos años si no se lideran procesos de desarrollos de nuevas residencias o ampliaciones de residencias ya existentes.

➤ Mercado atomizado (oferta)

Las residencias de la tercera edad de gestión privada cuentan con un amplio abanico de operadores de recocido prestigio. De los diez (10) operadores más grandes de España (en base al número de camas bajo gestión), ocho (8) son de gestión privada que conjuntamente cubren un 21% de las camas del sector. Por un lado, esto significa que puede existir una posibilidad de diversificación de arrendatarios para una cartera de residencias, y por otro lado, indica que los principales actores del sector se encuentran en sus inicios de consolidación que puede ir acompañado por una estrategia conjunta con un inversor inmobiliario.

El top 10 de operadores de gestión privado del sector está liderado por el grupo DomusVi con más de 20.000 camas bajo su gestión. La lista de los principales operadores incluye a los grupos Vitalia Home, Orpea Ibérica, Ballesol, Colisée, Sanitas Mayores, Amavir y Clece Mayores, todos ellos con más de 5.000 camas bajo su gestión. Estos operadores cuentan con una red de residencias distribuida por toda España, que incluye tanto en activos en propiedad como en régimen de arrendamiento. Cabe destacar que estos grupos se han comprometido a gestionar nuevas residencias que actualmente se encuentran en fase de desarrollo. Dicho compromiso con el sector de las residencias en España en los próximos años reafirma las proyecciones de crecimiento de la demanda futura debido al envejecimiento de la población (Fuente: Alimarket).

El marco para la inversión por parte del Emisor

➤ Cartera de activos

Los activos del Emisor serán arrendados preferiblemente a operadores independientes de gestión privada con experiencia en el sector de las residencias de la tercera edad, que podrían ser operadores con presencia europea, española y/o local.

La inversión en activos podrá incluir terrenos para desarrollar activos destinados a residencias de la tercera edad (siempre que no represente un importe superior al 25% del Capital Máximo Susceptible de Inversión y que un único proyecto por sí solo no represente más del 10% del Capital Máximo Susceptible de Inversión), y podrían ser proyectos llave en mano de construcción, cualquier activo que vaya a reconvertirse en un activo inmobiliario destinado a residencias de la tercera edad y los instrumentos de deuda con una trayectoria clara de convertirse en activo inmobiliario dentro de la estrategia de negocio del Emisor.

➤ Geografía

La estrategia se centra en activos ubicados en los núcleos urbanos de las principales ciudades del territorio español, con un entorno económico y demográfico favorable. Puntos de referencia para las ubicaciones de interés son los buenos accesos al activo por transporte público/privado, la cercanía a hospitales/centros de salud, y un entorno agradable para el residente y su familiar.

Las localidades por tanto deberían contar con al menos setenta y cinco mil (75.000) habitantes en un radio de no más de 15 kilómetros alrededor de la ubicación del activo (la “Localización Principal”)

No obstante, se contempla la posibilidad de invertir hasta un 10% fuera de la Localización Principal siempre que dichos activos sean adquiridos en el marco de una adquisición conjunta o simultánea de más de un activo.

➤ Arrendamientos

El Emisor tiene como objetivo la inversión en activos en arrendamiento bajo contratos de arrendamiento suscritos a largo plazo, con un periodo sustancial de obligado cumplimiento.

Las rentas tendrían preferentemente la modalidad de rentas en las que la mayor parte de los gastos sean de cuenta de los operadores que pueden contemplar una variación anual en base al IPC, así como un elemento de renta variable basada en la rentabilidad del operador.

➤ Diversificación por activo

Con el fin de generar una cartera diversificada y así minimizar riesgos, la inversión en un único activo no debería representar más del 20% del Capital Máximo Susceptible de Inversión al final del Periodo de Inversión.

➤ Apalancamiento

Si bien el proyecto contempla financiar las inversiones con fondos propios y deuda financiera, Adriano Care ha fijado como objetivo que la ratio LTV no sea superior al 55% en base consolidada, con el fin de no apalancar el proyecto en exceso y minimizar los riesgos que conllevaría un endeudamiento excesivo del proyecto.

2.7.2 Ventajas competitivas

Las ventajas competitivas de Adriano Care son las siguientes:

➤ Calidad de la cartera de activos

Los activos de la Sociedad son o serán gestionados por operadores de primer nivel y/o con amplia experiencia en la gestión de los activos en los que operan. Asimismo, los contratos firmados con los arrendatarios tienen una duración media de entre 10 y 19 años, mostrando así una gran recurrencia en los ingresos de Adriano Care durante los próximos años y garantizando el nivel de ocupación de los activos.

Adicionalmente, la Sociedad prevé la inversión en la mejora de los activos en su cartera para así proveer a los mayores con una mayor calidad de servicios e instalaciones, y ser más competitivos en su sector.

➤ Separación de renta del valor del activo

La inversión inmobiliaria con contratos de arrendamiento a largo plazo con periodos de obligado cumplimiento desvincula el impacto inmediato de la evolución o volatilidad del negocio subyacente en el valor del activo ya que la inversión cuenta con una renta estable.

➤ Amplia experiencia del equipo gestor y del Consejo de Administración

La Gestora cuenta con un equipo gestor que cuenta con una amplia experiencia en el sector inmobiliario español, el cual se centra en la identificación de oportunidades de inversión aptas de acuerdo con la estrategia de inversión de la Sociedad, la revisión cuidadosa de posibles riesgos de las operaciones y la creación de valor en los inmuebles de gestión. En la medida de lo posible, el equipo gestor aportará sus conocimientos en la implementación de estrategias sostenibles y responsables en términos medioambientales y sociales.

Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad aporta una larga experiencia en la dirección de sociedades cotizadas/ reguladas y del sector inmobiliario.

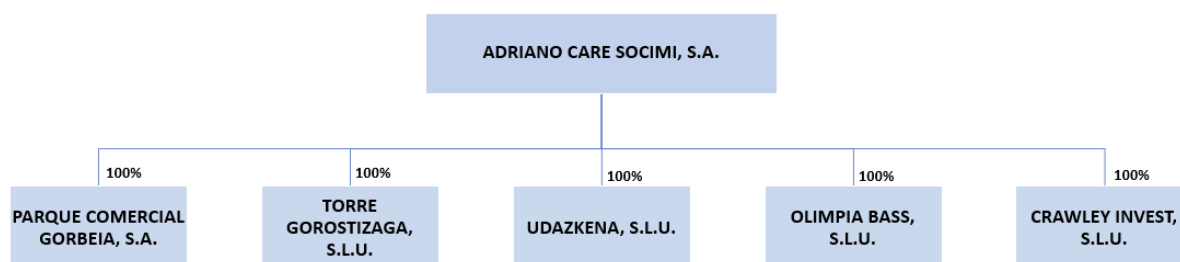
➤ Estrategia enfocada en la minimización de riesgos

Se combina la maximización de la rentabilidad junto con la minimización de riesgos, como pueden ser la limitación del nivel de endeudamiento (LTV ratio del 55% como objetivo), la diversificación de la inversión a través de múltiples activos y la adquisición de activos en ubicaciones donde haya

una densidad de población suficiente para la sostenibilidad del negocio subyacente de residencia de la tercera edad.

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Si el Emisor depende de otras entidades del grupo, indicarlo con claridad junto con la explicación de dicha dependencia. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.

A la fecha de elaboración del presente Documento Informativo, Adriano Care es sociedad dominante de un Grupo que está conformado por las siguientes empresas:



Olimpia Bass, S.L.U.

Con fecha 2 de agosto de 2019, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de esta sociedad, con domicilio en Bilbao (Vizcaya), cuya actividad es la asistencia en centros residenciales para personas mayores. En la actualidad gestiona la residencia Olimpia del inmueble en propiedad de la Sociedad.

Torre Gorstizaga, S.L.U.

Con fecha 8 de octubre de 2019 Adriano Care adquirió el 100% de las participaciones sociales de esta sociedad, con domicilio en Bilbao (Vizcaya), cuya actividad es la asistencia en centros residenciales para personas mayores. En la actualidad gestiona la residencia Kirikiño del inmueble en propiedad de la Sociedad.

Udazkena, S.L.U.

Con fecha 8 de octubre de 2019 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de esta sociedad, con domicilio en Vizcaya, cuya actividad es la asistencia en centros residenciales para personas mayores. En la actualidad gestiona la residencia Barrika Barri del inmueble en propiedad de la Sociedad.

Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.

Con fecha 24 de octubre de 2019 Adriano Care adquirió el 100% de las acciones de esta sociedad, con domicilio en Ortuella (Vizcaya), cuya actividad es la asistencia en centros residenciales para personas mayores. En la actualidad explota la residencia Otxartaga, de la que es propietaria, en virtud de un contrato administrativo con la Diputación Foral de Bizkaia cuyo fin está previsto para el 27 de marzo de 2047.

Crawley Invest, S.L.U.

Con fecha 15 de abril de 2021 Adriano Care adquirió el 100% de las participaciones sociales de esta sociedad, con domicilio en Madrid, que fue constituida el 15 de marzo 2021 y no ha tenido actividad económica hasta la fecha de este Documento Informativo.

2.9. En su caso, dependencia respecto a patentes, licencias o similares

El Emisor no tiene dependencia en relación con patentes, marcas, derechos de propiedad intelectual, licencias o similares que afecten a su negocio. Todos los activos en propiedad cuentan con las licencias pertinentes para el ejercicio de su actividad.

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

Diversificación geográfica

La totalidad de los activos de Adriano Care se encuentran ubicados en España siguiendo así la estrategia diseñada por la Sociedad; si bien presentan cierta dispersión geográfica a lo largo del territorio nacional. En concreto los activos propiedad del Grupo a fecha del presente Documento se encuentran localizados en Madrid, País Vasco, Castilla y León y Galicia. Los ingresos de los activos localizados en cada comunidad autónoma es el siguiente:

Miles de euros	2019	2020
País Vasco	3.397	11.070
Castilla y León	196	772
Galicia	50	466
Total	3.643	12.308

Clientes

En el siguiente gráfico mostramos los ingresos por cliente del ejercicio 2020:

Miles de euros	2020
<i>Ingresos por arrendamiento-</i>	
SAR Residencial y Asistencial, S.A.U.	466
Senior Servicios Integrales, S.A.	473
CYL Bass, S.L.U.	299
<i>Ingresos por prestaciones de servicios de geriatría en residencias de la tercera edad-</i>	
Residentes privados	4.535
Entidades públicas	6.306
Otras entidades públicas	154
Otros clientes	75
Total	12.308

Proveedores

La mayor parte de los gastos de explotación están asociados a la Comisión Fija pagada a la Gestora que se describe en el apartado 2.6 del Documento Informativo y cuyo importe devengado asciende a 2.400 miles de euros en el ejercicio 2020 (1.109 miles de euros en el ejercicio 2019). En el apartado 2.16 del Documento Informativo se detallan los gastos devengados con la Gestora en los ejercicios 2019 y 2020.

2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor

La Sociedad no ha realizado inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionadas con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales.

La Sociedad no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

2.12. Información financiera

En el presente apartado se incorpora la información financiera relativa a las cuentas anuales consolidadas de Adriano Care de los ejercicios 2019 y 2020, junto con los correspondientes informes de auditoría emitidos por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. que se incluyen en el Anexo III del presente Documento Informativo.

Las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2019 y 2020 fueron formuladas por las administradores de la Sociedad de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea emitidas por la Comisión de Regulación de la Unión Europea (en adelante NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones, teniendo en consideración la totalidad de las principios y normas contables y de las criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el resto de normativa establecida en el Código de Comercio, el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

2.12.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.

2.12.1.1. Estado de situación financiera consolidado

A continuación, se muestra el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019 y 2020, adicionalmente señalar que como Anexo II se incluyen las cuentas anuales individuales de la Sociedad:

Activo	Miles de Euros	
	2019	2020
Inmovilizado intangible	16.347	15.675
Inmovilizado material	23.562	23.122
Inversiones inmobiliarias	26.680	28.149
Inversiones financieras a largo plazo	6.133	6.016
Activo por impuesto diferido	10	189
ACTIVO NO CORRIENTE	72.732	73.151
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.408	1.945
Periodificaciones a corto plazo	278	303
Efectivo y equivalentes al efectivo	64.929	58.698
ACTIVO CORRIENTE	68.615	60.946
TOTAL ACTIVO	141.347	134.097

A continuación, se describen los aspectos más destacados de la evolución del activo durante el periodo comprendido entre los años 2019 y 2020:

Inmovilizado intangible

En este epígrafe se registran principalmente los fondos de comercio provenientes de las combinaciones de negocios de las sociedades Olimpia Bass, S.L.U., Udazkena, S.L.U. y Torre Gorostizaga, S.L.U., así como la concesión administrativa firmada entre Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. y la Diputación Foral de Vizcaya. El detalle de dicho epígrafe al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2020
Fondo de comercio	11.144	10.465
Olimpia Bass, S.L.U.	8.433	7.754
Udazkena, S.L.U.	1.767	1.767
Torre Gorostizaga, S.L.U.	944	944
Concesión administrativa	5.192	5.192
Otros	11	18
Total	16.347	15.675

Inmovilizado material

Al cierre de cada período y de acuerdo con la NIC 16, el Grupo determina el valor razonable de su inmovilizado material. Dicho valor razonable calculado en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente ha ascendido a 23.122 miles de euros al 31 de diciembre de 2020 (23.562 miles de euros al 31 de diciembre de 2019) resultando, una vez deducidas las linealizaciones de renta y periodificaciones reconocidas en el estado de situación financiera consolidado, en una revalorización acumulada, neta del efecto impositivo, del inmovilizado material por importe de 3.657 miles de euros

(3.734 miles de euros al 31 de diciembre de 2019). En el siguiente cuadro se detallan los activos registrados:

	Miles de Euros	
	2019	2020
Residencia Olimpia	13.480	13.444
Residencia Barrika Barri	6.763	6.507
Residencia Kirikiño	3.219	3.074
Otros	100	97
Total	23.562	23.122

Inversiones inmobiliarias

En este epígrafe se registran principalmente las altas de activos que tuvieron lugar en el ejercicio 2019 descritos en el apartado 2.6 del Documento Informativo, así como los trabajos reaxbrelizados para el desarrollo de los terrenos que el Grupo posee en Villaverde.

Al cierre de cada periodo y de acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable calculado en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente ha ascendido a 28.149 miles de euros al 31 de diciembre de 2020 (26.680 miles de euros al 31 de diciembre de 2019):

	Miles de Euros	
	2019	2020
Residencia Matogrande	9.574	9.796
Residencia Venta de Baños	7.817	7.943
Terreno Villaverde I+II	4.691	5.684
Residencia Mombuey	4.598	4.726
Total	26.680	28.149

Inversiones financieras a largo plazo

Este saldo hace referencia a la valoración del derecho de cobro reconocido dentro del contrato de concesión administrativa formalizado entre la sociedad dependiente, Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. y la Diputación Foral de Vizcaya (Bideak Bizkaiko Bideak, S.A.). El tratamiento contable asignado a este contrato ha sido determinado en conformidad con CINIIF 12 Acuerdos de concesión de servicios y, una vez analizadas las características del acuerdo, se ha aplicado el modelo de activo financiero.

Como parte de dicho acuerdo, Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. explota una residencia con centro de día para las personas mayores dependientes situada en Ortuella, así como un aparcamiento situado en los bajos de la residencia. El fin previsto del contrato administrativo es el 27 de marzo de 2047.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Al 31 de diciembre de 2020, este epígrafe corresponde principalmente al saldo a cobrar a clientes por los servicios de asistencia en las residencias y centros de día por importe de 1.066 miles de euros.

Efectivo y equivalentes de efectivo

En este epígrafe se recoge las cuentas corrientes y depósitos que posee el Grupo, devengando tipos de interés de mercado, tienen vencimiento a corto plazo y son convertibles en efectivo a discreción del Grupo.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activo líquidos en entidades financieras de alto nivel crediticio.

A continuación, se detallan los aspectos más destacados de la evolución del pasivo y del patrimonio neto consolidados del Emisor de los ejercicios 2019 y 2020:

Pasivo	Miles de Euros	
	2019	2020
Capital	12.000	12.000
Prima de emisión	64.476	64.476
Otras reservas	3.716	4.293
Otras aportaciones de socios	43.524	43.524
Resultado del ejercicio	654	(1.662)
PATRIMONIO NETO	124.370	122.631
Pasivos financieros no corrientes	10.935	6.780
Pasivo por impuesto diferido	2.704	2.694
PASIVO NO CORRIENTE	13.639	9.474
Provisiones a corto plazo	36	36
Pasivos financieros corrientes	706	250
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.596	1.706
PASIVO CORRIENTE	3.338	1.992
TOTAL PASIVO	141.347	134.097

Patrimonio neto

La evolución del patrimonio neto se explica por los siguientes aspectos:

- Adriano Care se constituyó el 24 de diciembre de 2018, con un capital social representado por sesenta mil (60.000) acciones de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.
- Con fecha 15 de julio de 2019 se acordó un aumento de capital en 11.940 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 11.940.000 nuevas acciones ordinarias de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas. La prima de emisión ascendió a 5,40 euros por acción, por lo que el importe total de la prima de emisión fue de 64.476 miles de euros.

- Con fecha 15 de julio de 2019 y 17 de octubre de 2019 los accionistas realizaron una aportación dineraria a los fondos propios de Adriano Care por importes de 360 miles de euros y 43.164 miles de euros, respectivamente.
- Revalorización del inmovilizado por importe de 3,6 millones de euros registrado en “Otros Reservas”, según se señala en el apartado “Inmovilizado material”.

Pasivos financieros no corrientes

En este epígrafe se incluyen los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2019	2020
Deuda con entidades de crédito	4.164	-
Deuda por arrendamiento financiero	6.501	6.269
Otros pasivos financieros	270	511
Total	10.935	6.780

La caída del epígrafe “Deuda con entidades de crédito” se debe a que durante el ejercicio 2020 se ha cancelado anticipadamente el préstamo con garantía hipotecaria que mantenía la sociedad dependiente Promociones Zorges, S.L.U.

El epígrafe “Deuda por arrendamiento financiero” incluye el contrato de arrendamiento financiero inmobiliario de la Residencia de Matogrande. El vencimiento de dicho contrato es en octubre de 2038 y devenga un tipo de interés fijo de 2,5%.

Con fecha 20 de noviembre 2019, la Sociedad Dominante firmó un contrato de opción de cesión de la posición contractual en el contrato de arrendamiento financiero anteriormente mencionado, con subrogación en todos los derechos y obligaciones que de este se deriven. La parte beneficiaria podrá ejecutar la opción de cesión dentro del plazo comprendido entre los 30 días naturales siguientes al quinto aniversario de la fecha de firma del contrato de opción.

2.12.1.2. Cuenta de resultados consolidada

A continuación, se detallan la cuenta de resultados consolidada de Adriano Care de los ejercicios 2019 y 2020, así como ciertos aspectos relevantes de las mismas:

	Miles de Euros	
	2019	2020
Importe neto de la cifra de negocios	3.643	12.308
Aprovisionamientos	(610)	(1.804)
Gastos de personal	(1.695)	(6.634)
Otros ingresos de explotación	40	75
Otros gastos de explotación	(2.633)	(5.446)
Amortización de inmovilizado	(140)	(731)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	(3)	(679)
Valoración de valor de las inversiones inmobiliarias	2.270	1.189
Resultado de explotación	872	(1.722)
Ingreso financiero	38	221
Gastos financieros	(68)	(250)
Resultado financiero	(30)	(29)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	842	(1.751)
Impuestos sobre beneficios	(188)	89
RESULTADO DEL EJERCICIO	654	(1.662)
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	654	(1.662)

Importe neto de la cifra de negocios

Los ingresos del Grupo provienen del arrendamiento y de la gestión de activos:

	Miles de Euros	
	2019	2020
Ingreso por actividad de arrendamiento	246	1.238
Ingreso por actividad de gestión	3.397	11.070
Total	3.643	12.308

El incremento de los ingresos está motivado por el hecho de que el plan de inversiones se materializó, principalmente, en el último trimestre del ejercicio 2019; por lo que, los ingresos generados en el ejercicio 2019 se corresponden con los importes devengados en los últimos meses del ejercicio.

Los ingresos del Grupo se distribuyen geográficamente como sigue:

	Miles de Euros	
	2019	2020
País Vasco	3.397	11.070
Castilla y León	196	772
Galicia	50	466
Total	3.643	12.308

Gasto de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2020
Sueldos y salarios	1.302	5.085
Seguridad Social a cargo de la empresa	392	1.547
Indemnizaciones	1	2
Total	1.695	6.634

El aumento de los gastos de personal se debe a la adquisición de las sociedades gestoras que se describen en el apartado 2.6 del Documento Informativo.

Otros gastos de explotación

El detalle de los gastos de explotación es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2020
Arrendamientos	8	25
Reparaciones y conservación	15	171
Servicios de profesionales independientes	2.271	3.832
Transportes	13	65
Prima de seguro	34	112
Servicios bancarios y similares	3	5
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	25	109
Suministros	96	267
Otros servicios	119	742
Tributos	27	117
Variación de provisiones por operaciones comerciales	22	1
Total	2.633	5.446

El epígrafe “Servicios de profesionales independientes” incluye la Comisión Fija de la Gestora que se describe en el apartado 2.6 del Documento Informativo cuyo importe devengado en el ejercicio 2020 ha ascendido a 2.400 miles de euros (1.109 miles de euros en el ejercicio 2019). Asimismo, también se incluyen los gastos relativos a la actividad de inversión y nuevas adquisiciones que no cumplen requisitos para ser capitalizados por importe de 860 miles de euros (789 miles de euros en el ejercicio 2019).

2.12.1.3. Fondo de maniobra

A continuación, se detalla el fondo de maniobra que se desprende de las cuentas anuales consolidadas auditadas de la Sociedad:

	Miles de Euros	
	2019	2020
(+) Activo corriente	68.615	60.946
(-) Pasivo corriente	3.338	1.992
Fondo de maniobra	65.277	58.954

Al 31 de diciembre de 2020 el fondo de maniobra es positivo en un importe de 58.954 miles de euros, permitiendo al Grupo afrontar sus obligaciones financieras en el corto plazo.

2.12.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

Las cuentas anuales individuales y consolidadas del Emisor de los ejercicios 2019 y 2020 fueron auditadas por PwC, el cual emitió los correspondientes informes de auditoría en los que no expreso opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas

2.12.3. Descripción de la política de dividendos

La Sociedad no ha llevado a cabo hasta la fecha en ninguno de los ejercicios, pago alguno en concepto de dividendos. Los Estatutos Sociales establecen la política de dividendos con arreglo a los requisitos exigidos a las SOCIMI.

En relación con lo anterior, el artículo 28 de los Estatutos Sociales establece lo siguiente:

ARTÍCULO 28º. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CONDICIONES ESPECIALES DE TRIBUTACIÓN DE LOS ACCIONISTAS.

- a) Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, constituirá el beneficio líquido de la Sociedad el remanente de los ingresos de la misma, una vez deducidos los gastos de explotación y administración, incluso intereses y amortizaciones de obligaciones que pudieran emitirse y las cantidades que se destinen a amortización de los efectos, máquinas, enseres y demás bienes que constituyan el activo social.*
- b) La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado de acuerdo con el balance aprobado distribuyendo dividendos a los accionistas en proporción al capital que hayan desembolsado de conformidad con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**Ley de SOCIMIs**”) y, entre otros, en su artículo 6, con cargo a los beneficios o a reservas de libre disposición, una vez cubierta la reserva legal y estatutaria, en su caso, y siempre que el valor del patrimonio neto contable no sea o no resulte ser, a consecuencia del reparto, inferior al capital social. El Consejo de Administración o la Junta General de accionistas podrán acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos, con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la legislación aplicable.*
- c) La Junta General podrá acordar que el dividendo sea satisfecho, total o parcialmente, en especie (incluyendo, en particular pero sin limitación, dividendos consistentes en cuentas a cobrar o derechos de crédito de los que la Sociedad sea titular), siempre y cuando los bienes, derechos o valores objeto de distribución:*

- i. sean homogéneos;
- ii. estén admitidos a cotización en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación -en el momento de la efectividad del acuerdo- o se hayan establecido mecanismos adecuados para facilitar su liquidez en el plazo máximo de un año; y
- iii. no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.

El cumplimiento de las condiciones previstas en los apartados (i) a (iii) anteriores no será necesario cuando el reparto de dividendos en especie haya sido unánimemente acordado por todos los accionistas de la Sociedad en Junta universal o Junta convocada con ese propósito a la que hayan acudido todos ellos.

- d) Los beneficios líquidos se distribuirán entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social. El reparto de los beneficios deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.
- e) En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIS, o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

A efectos ejemplificativos, se realiza a continuación el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra como el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad es nulo en ambos casos.

Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del diecinueve por ciento (19%) y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del cero por ciento (0%) para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:

$$\begin{aligned}
 &\text{Dividendo: } 100 \\
 &\text{Gravamen especial: } 100 \times 19\% = 19 \\
 &\text{Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): } 19 \\
 &\text{Indemnización ("I"): } 19 \\
 &\text{Base imponible del IS por la indemnización ("Bli"): } 19 \\
 &\text{Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): } 0 \\
 &\text{Efecto sobre la Sociedad: } I - \text{GISge} - \text{GISi} = 19 - 19 - 0 = 0
 \end{aligned}$$

Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del diecinueve por ciento (19%) y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del diez por ciento (10%) para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización, redondeado al céntimo más próximo, sería el siguiente:

Dividendo: 100
 Gravamen especial: $100 \times 19\% = 19$
 Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19
 Indemnización ("I"): $19 - 1 - (19 \times 0,1) / ((1 - 0,1)) = 21,1119$
 Base imponible del IS por la indemnización ("Bli"): 21,11
 Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISI"): $21,11 \times 10\% = 2,11$
 Efecto sobre la Sociedad: $I - GISge - GISI = 21,11 - 19 - 2,11 = 0$

La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la obligación de comunicación, la Sociedad podrá, previa notificación, retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 7 de los Estatutos, una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la obligación de comunicación, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la obligación de comunicación en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para este que en su caso exista.

En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en este apartado.

Las reglas aplicables en el presente artículo serán aplicables con respecto a la distribución de rentas análogas a los dividendos (v.gr., reservas, prima de emisión, etc.)."

2.12.4. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor.

No aplica.

2.12.5. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no se encuentra incurso en procedimiento alguno gubernamental, legal, fiscal o de arbitraje que pueda tener un impacto significativo sobre la Sociedad.

2.13. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el Emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del Emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.

Tal y como se ha indicado en este Documento Informativo, la actividad principal de Adriano Care es la inmobiliaria. A continuación, se incluyen las principales métricas financieras y operativas del Grupo correspondiente al ejercicio 2020:

	2020
Ingresos (miles de euros)	12.383
EBITDA ajustado por extraordinarios y gastos no recurrentes (miles de euros)	58
LTV	12,68%
EPRA NRV (miles de euros)	127.006
EPRA NRV/acción (euros)	10,56
EPRA NDV (miles de euros)	112.235
EPRA NDV/acción (euros)	9,35

A continuación, se definen los indicadores clave señalados:

- Ingresos: Total ingresos realizados en el ejercicio a nivel consolidado.
- EBITDA ajustado por extraordinarios y gastos no recurrentes: EBITDA (Resultado de explotación ajustado por (i) Amortización del inmovilizado, (ii) Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado, (iii) Variación de valor de las inversiones inmobiliarias y (iv) Pérdidas por deterioro de créditos comerciales) y excluyendo gastos extraordinarios incurridos por la COVID-19, en relación con inversiones no ejecutadas y otros gastos extraordinarios en relación con operaciones societarias puntuales.
- LTV (“loan to value”): Porcentaje de la deuda contraída sobre el valor total de los activos clasificados como inversiones inmobiliarias o inmovilizado material, en conformidad con las cifras desglosadas en las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre 2020.
- EPRA NRV (“Net Reinstatement Value”): tiene como objetivo representar el valor requerido para reconstruir una sociedad/grupo y parte de la premisa de continuidad de la empresa a largo plazo en las condiciones actuales. El cálculo parte del Patrimonio Neto, que es ajustado por (+/-) el impacto derivado del registro a valor de mercado (bruto de costes de transacción) de los activos inmobiliarios, y (+) la no consideración de los pasivos por impuesto diferido asociados a revalorizaciones de activos inmobiliarios en la medida en que no se contempla la venta de los mismos.
- EPRA NRV/acción: Net Reinstatement Value dividido entre el número total de acciones emitidas por la Sociedad.
- EPRA NDV (“Net Disposal Value”): tiene como objetivo representar el valor de las acciones bajo una venta ordenada de negocios. El cálculo parte del Patrimonio Neto, que es ajustado por (+/-) el impacto derivado del registro a valor de mercado de la concesión en cartera de la Sociedad, y (-) la eliminación del fondo de comercio surgido en el proceso de consolidación.
- EPRA NDV/acción: Net Disposal Value dividido entre el número total de acciones emitidas por la Sociedad.

La información relativa a los indicadores claves señalados proviene de los registros contables utilizados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, que han sido auditadas en su conjunto y sobre las cuales el auditor ha emitido su informe de auditoría sin salvedades. Asimismo, señalar que los cálculos realizados por el Emisor en la determinación de los indicadores clave detallados anteriormente no han sido objeto de revisión por parte del auditor.

2.14. Información sobre tendencias significativas en cuanto a ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo

Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.

A la fecha de este Documento Informativo la tendencia sigue en línea con la información financiera anual del ejercicio 2020 en cuanto a ventas y costes del Grupo Adriano Care.

La posición financiera de Adriano Care no ha sufrido cambios significativos desde el cierre del ejercicio 2020 hasta la fecha de este Documento Informativo. Durante 2021 no se ha aprobado ninguna actividad inversora.

A continuación se muestra un detalle de las principales magnitudes de la cuenta de resultados consolidada de Adriano Care para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de marzo de 2021. Dicha información se presenta junto a los valores comparables a la misma fecha del ejercicio 2020, que no han sido ni auditados ni revisados.

	Miles de Euros	
	Enero-marzo 2020 (*)	Enero-marzo 2021 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	3.298	3.035
Gastos de personal	(1.540)	(1.504)
Otros ingresos de explotación	33	7
Otros gastos de explotación	(1.724)	(1.569)
Amortización de inmovilizado	(98)	(186)
Resultado de explotación	(31)	(217)
Ingresos financieros	52	51
Gastos financieros	(61)	(41)
Resultado financiero	(9)	10
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTOS	(40)	(207)

(*) Cifras no auditadas ni revisadas

2.15. Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.14), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse

2.15.1. Principales inversiones del emisor

Inmovilizado intangible

A continuación, se detallan las inversiones realizadas en los ejercicios 2019 y 2020 por el Emisor registradas en el epígrafe “Inmovilizado intangible”:

	Miles de Euros			
	Otro inmovilizado intangible	Fondo de comercio	Concesión administrativa	Total
Saldo al 1 de enero de 2019	-	-	-	-
Adquisiciones provenientes de combinaciones de negocios	12	11.144	5.192	16.348
Dotación amortización	(1)	-	-	(1)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	11	11.144	5.192	16.347
Adquisiciones y altas de activos	10	-	-	10
Dotación amortización	(3)	-	-	(3)
Deterioro del inmovilizado	-	(679)	-	(679)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	18	10.465	5.192	15.675

Las altas corresponden principalmente a los fondos de comercio provenientes de las combinaciones de negocios de las sociedades adquiridas en el ejercicio 2019 descritas en el apartado 2.12 del Documento Informativo.

Inmovilizado material

A continuación, se detallan las inversiones realizadas en los ejercicios 2019 y 2020 por el Emisor registradas en el epígrafe “Inmovilizado material”:

Miles de euros	Residencias en Gestión		Saldo Neto
	Coste	Amortización acumulada	
Saldo al 1 de enero de 2019	-	-	-
Adquisiciones de activos y altas del ejercicio	1.916	-	1.916
Adquisiciones provenientes de combinaciones de negocios	23.850	(6.572)	17.278
Dotación a la amortización	-	(139)	(139)
Revalorización de activos	4.507	-	4.507
Saldo al 31 de diciembre de 2019	30.273	(6.711)	23.562
Adquisiciones de activos y altas del ejercicio	375	-	375
Dotación a la amortización	-	(728)	(728)
Revalorización de activos	(87)	-	(87)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	30.561	(7.439)	23.122

Los principales movimientos provienen de la adquisición de activos (Olimpia, Barrika Barri y Kirikiño principalmente) tal y como se describe en el apartado 2.12 del Documento Informativo.

Inversiones inmobiliarias

A continuación, se detallan las inversiones realizadas en los ejercicios 2019 y 2020 por el Emisor registradas en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias”:

	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2019	-
Adquisición y altas de activos	24.410
Revalorización de activos	2.270
Saldo al 31 de diciembre de 2019	26.680
Adquisición y altas de activos	280
Revalorización de activos	1.189
Saldo al 31 de diciembre de 2020	28.149

En este epígrafe se registran principalmente las altas de activos que tuvieron lugar en el ejercicio 2019 descritos en el apartado 2.6 del Documento Informativo, así como los trabajos realizados para el desarrollo de los terrenos que el Grupo posee en Villaverde.

Al cierre de cada periodo y de acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable calculado en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente ha ascendido a 28.149 miles de euros al 31 de diciembre de 2020 (26.680 miles de euros al 31 de diciembre de 2019):

	Miles de Euros
Residencia Matogrande	9.796
Residencia Venta de Baños	7.943
Terreno Villaverde I+II	5.684
Residencia Mombuey	4.726
Total	28.149

2.15.2 Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo

A la fecha del presente Documento Informativo el Grupo mantiene compromisos de inversión relativo a dos de sus residencias ubicadas en el País Vasco por importe de 996 miles de euros, habiendo realizado inversiones durante los primeros tres meses del ejercicio 2021 por valor de 251 miles de euros. Asimismo, los compromisos de inversión relativos al proyecto de Villaverde ascienden a 9,5 millones de euros.

2.16. Información relativa a operaciones vinculadas

Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos

ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de incorporación. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos.

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos.

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo.

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales (la “**Orden EHA/3050/2004**”), una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(...) toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada; y las demás que disponga la Comisión Nacional del Mercado de Valores”.

(...)”

Se considerarán significativas todas aquellas operaciones cuya cuantía supere el 1% de los ingresos o fondos propios consolidados de Adriano Care.

A continuación, se presentan la cifra de negocios y patrimonio neto de los ejercicios 2019, 2020 y de los tres primeros meses del ejercicio 2021 que representaría el 1% de cada uno de ellos:

	Miles de Euros		
	2019	2020	Marzo-2021
Importe neto de la cifra de negocios	3.643	12.308	3.035
Patrimonio neto	124.370	122.631	122.573
1% INCN	36	123	30
1% Patrimonio neto	1.244	1.226	1.226

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

Durante los tres primeros meses del ejercicio 2021, el Grupo ha mantenido transacciones con la Gestora referentes a la Comisión Fija devengada hasta la fecha por importe de 600 miles de euros (2.400 y 1.109 miles de euros en los ejercicios 2020 y 2019, respectivamente) véase apartado 2.6 de este Documento Informativo. Asimismo, a 31 de diciembre de 2019 el Grupo mantenía una deuda con la Gestora por importe de 3 miles de euros.

Las transacciones con accionistas significativos o entidades vinculadas se han realizado en condiciones de mercado.

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos

Durante los tres primeros meses del ejercicio 2021, así como durante los ejercicios 2019 y 2020, Adriano Care no realizó operación alguna con sus administradores ni con personal de dirección. No existen anticipos ni créditos concedidos a los administradores y al personal de dirección de la Sociedad, ni compromisos con los mismos en materia de pensiones y seguros.

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

No aplica.

2.17. En el caso de que, de acuerdo con la normativa de Mercado a voluntad del emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos).

La Sociedad no presenta previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y gastos futuros.

2.18. Información relativa a los administradores y altos directivos del emisor

2.18.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.

Los artículos 21 a 25 de los actuales Estatutos Sociales de la Sociedad regulan la administración y funcionamiento del Consejo de Administración. De dicha regulación cabe destacar:

ARTÍCULO 21.- MODOS DE ORGANIZAR LA ADMINISTRACIÓN

La Sociedad será administrada por un Consejo de Administración.

ARTÍCULO 22.- NOMBRAMIENTO

La competencia para el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración corresponde exclusivamente a la Junta General.

Para ser nombrado consejero no se requerirá la condición de accionista.

ARTÍCULO 23.- DURACIÓN DEL CARGO

Los miembros del Consejo de Administración desempeñarán su cargo por un plazo de seis (6) años, plazo que deberá ser igual para todos ellos, sin perjuicio de su reelección, así como de la facultad de la Junta General de proceder en cualquier tiempo y momento a su cese de conformidad a lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

Si durante el plazo para el que fueron nombrados los consejeros se produjesen vacantes sin que existieran suplentes, el Consejo podrá designar entre los accionistas a las personas que hayan de ocuparlas hasta que se reúna la primera Junta General.

ARTÍCULO 24.- COMPETENCIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Es competencia del Consejo de Administración la gestión y la representación de la Sociedad en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

ARTÍCULO 25.- RETRIBUCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Los consejeros son beneficiarios de un seguro de responsabilidad civil que la sociedad tiene contratado para los miembros del Consejo de Administración.

Los miembros del Consejo de Administración que tengan la consideración de consejeros independientes (entendiendo por tales aquellos designados en atención a sus condiciones personales y profesionales) tendrán derecho a percibir una retribución por dicha consideración que consistirá en una asignación fija anual en metálico fijada por la Junta General de accionistas y distribuida entre dichos consejeros por el Consejo de Administración.

La remuneración se entenderá establecida para cada ejercicio de doce (12) meses. En consecuencia, si un ejercicio social tuviere una duración menor a doce (12) meses, el importe de la retribución se reducirá proporcionalmente.

La remuneración podrá satisfacerse con carácter periódico, ya sea semestral, trimestral, o mensual, según determine el Consejo de Administración.

Lo previsto en este artículo será compatible e independiente del pago de los honorarios o salarios que pudieran acreditarse frente a la Sociedad, por prestación de servicios o por vinculación laboral, según sea el caso, con origen en una relación contractual distinta de la derivada del cargo de consejero, los cuales se someterán al régimen legal que les fuere aplicable.

ARTÍCULO 26.- RÉGIMEN Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Composición y nombramiento

El Consejo de Administración estará formado por seis (6) miembros.

Corresponderá a la Junta General el nombramiento de los consejeros. Las categorías de consejeros que se recogen en estos estatutos se han de entender atendiendo a los conceptos legales que recoge

el artículo 529 duodecies de la Ley de Sociedades de Capital o el precepto que lo sustituya en el futuro.

El Consejo de Administración someterá a la Junta General una propuesta de composición cualitativa en los términos que figuran a continuación. En todo caso, el Consejo de Administración quedará integrado por aquellos miembros que sean nombrados por la Junta General, sin perjuicio del derecho de representación proporcional previsto en el artículo 243 de la Ley de Sociedades de Capital.

A dichos efectos, la propuesta del Consejo de Administración atenderá a los siguientes criterios:

- a) dos (2) consejeros tendrán la condición de independientes;*
- b) dos (2) consejeros tendrán la condición de dominicales; y*
- c) dos (2) consejeros serán propuestos atendiendo a la solicitud de la Sociedad Gestora, esto es, Azora Capital, S.L. (la "**Sociedad Gestora**").*

Azora Capital, S.L. fue nombrada sociedad gestora de la Sociedad en virtud del contrato de gestión estratégica e inversión suscrito entre la Sociedad y Azora Capital, S.L. en fecha 4 de junio de 2019.

El Consejo de Administración nombrará al Presidente y podrá nombrar, si así lo acuerda, a un Vicepresidente, que sustituirá al Presidente en caso de vacante, ausencia o enfermedad. También designará a la persona que desempeñe el cargo de Secretario y podrá nombrar a un Vicesecretario que sustituirá al Secretario en caso de vacante, ausencia o enfermedad. El Secretario podrá ser o no Consejero, en cuyo caso tendrá voz pero no voto. Lo mismo se aplicará, en su caso, al Vicesecretario.

Reuniones del Consejo de Administración y régimen de adopción de acuerdos

El Consejo de Administración deberá reunirse, al menos, una (1) vez al trimestre.

El Consejo de Administración será convocado por su Presidente o el que haga sus veces. Los consejeros que constituyan al menos un tercio (1/3) de los miembros del Consejo de Administración podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un (1) mes.

La convocatoria se cursará mediante carta, telegrama, fax, correo electrónico o cualquier otro medio escrito o telemático. La convocatoria se dirigirá personalmente a cada uno de los miembros del Consejo de Administración al menos con cinco (5) días de antelación. Será válida la reunión del Consejo de Administración sin previa convocatoria cuando, estando reunidos todos sus miembros, decidan por unanimidad celebrar la sesión.

Salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías, el Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, como mínimo, la mayoría absoluta de sus miembros. En caso de número impar de consejeros, la mayoría absoluta se determinará por defecto (por ejemplo, dos (2) consejeros han de estar presentes en un Consejo de Administración compuesto por tres (3) miembros; tres (3) en uno de cinco (5); cuatro (4) en uno de siete (7); etc.).

Serán válidos los acuerdos del Consejo de Administración celebrados a distancia, sea por videoconferencia, por conferencia telefónica múltiple o cualquier otro sistema análogo, siempre que los consejeros dispongan de los medios técnicos necesarios para ello y se reconozcan

recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del Consejo de Administración y en la certificación de los acuerdos que se expida. En tal caso, la sesión del Consejo de Administración se considerará celebrada en el lugar del domicilio social.

El Consejero solo podrá hacerse representar en las reuniones del Consejo por medio de otro Consejero. La representación se conferirá mediante carta dirigida al Presidente.

El Presidente abrirá la sesión y dirigirá la discusión de los asuntos, otorgando el uso de la palabra, así como facilitando las noticias e informes de la marcha de los asuntos sociales a los miembros del Consejo de Administración.

La adopción de los acuerdos por escrito y sin sesión será válida cuando ningún Consejero se oponga a este procedimiento.

Las discusiones y acuerdos del Consejo de Administración se llevarán a un libro de actas.

Salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la sesión. En caso de número impar de consejeros, la mayoría absoluta se determinará por defecto (por ejemplo, dos (2) consejeros que votan a favor del acuerdo si concurren tres (3) consejeros; tres (3) si concurren cinco (5); cuatro (4) si concurren siete (7); etc.).

Materias Reservadas al Consejo de Administración

Salvo disposición legal en contrario, los acuerdos relativos a las siguientes materias deberán adoptarse por el Consejo por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la sesión:

(a) La realización de inversiones junto con terceros;

(b) Adquisiciones de activos individuales o adquisiciones y enajenaciones de carteras de activos que excedan el veinte por ciento (20%) del Capital Máximo Susceptible de Inversión. El término “Capital Máximo Susceptible de Inversión” se refiere al importe resultante de sumar la cifra de capital social de la Sociedad más cualquier otra aportación desembolsada por los accionistas al patrimonio neto, más la Ratio LTV;

(c) Adquisiciones de terrenos que supongan exceder el veinticinco por ciento (25%) del Capital Máximo Susceptible de Inversión dedicado a terrenos;

(d) Inversiones fuera de España cuando se exceda el diez por ciento (10%) del Capital Máximo Susceptible de Inversión relativo a inversiones fuera de España;

(e) Contratos de financiación que impliquen que la Ratio LTV a largo plazo de la Sociedad supere estructuralmente el sesenta y cinco por ciento (65%) durante el período de tenencia de los activos;

(f) Operaciones de cobertura o de derivados financieros, a menos que estén relacionadas con la cobertura de la financiación;

(g) Inversión en activos gestionados internamente por la Sociedad Gestora o por una sociedad de su grupo; y

(h) Cualquier inversión fuera de España.

Delegación de facultades y constitución de comisiones y comités

Sin perjuicio de los apoderamientos que puedan conferir a cualquier persona, el Consejo de Administración podrá designar de entre sus miembros a uno o varios Consejeros Delegados o Comisiones Ejecutivas, estableciendo el contenido, los límites y las modalidades de delegación.

La delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en cada Comisión Ejecutiva o en uno o varios Consejeros Delegados y la designación del o de los consejeros que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes de los componentes del Consejo de Administración y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil; además, será necesario que se celebre el contrato (o contratos) previsto en el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital. En ningún caso podrá ser objeto de delegación la formulación de las cuentas anuales y su presentación a la Junta General, las facultades que esta hubiera delegado en el Consejo de Administración, salvo que hubiera sido expresamente autorizado por ella para subdelegarlas y, en general, las demás facultades que sean indelegables conforme a lo previsto en el artículo 249 bis de la Ley de Sociedades de Capital.

Comisión de Auditoría

La Sociedad tendrá una comisión de auditoría que estará integrada por tres (3) miembros: los dos consejeros independientes de la Sociedad y un tercer miembro nombrado por el Consejo de Administración de entre sus restantes consejeros.

La Comisión de Auditoría tendrá atribuidas las siguientes funciones:

- (a) Revisión de los estados financieros de la Sociedad;*
- (b) Propuesta a la Junta General de accionistas del nombramiento del auditor de cuentas de la Sociedad;*
- (c) Seguimiento y control de riesgos; y*
- (d) Relación con el auditor interno y el auditor externo de la Sociedad.*

Asimismo, el Consejo de Administración podrá establecer cuantas comisiones y/o comités estime convenientes para el adecuado desarrollo de sus funciones, cuya creación, composición y funcionamiento podrá regularse en un Reglamento del Consejo (en particular, un Comité de Calidad de Servicio, un Comité de Inversiones, un Comité de Supervisión y un Comité de Conflictos). ”

A la fecha del presente Documento Informativo, el Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por los siguientes seis (6) miembros, todos ellos nombrados por un periodo de seis (6) años:

Consejero	Cargo	Fecha de Nombramiento / Reelección	Naturaleza
D. Joaquín Ayuso García	Presidente	24 de marzo de 2021	Independiente
D. Francisco Rodríguez-Rey Alegría	Vicepresidente	24 de marzo de 2021	Independiente
D. Guillermo Bergareche Quintana	Consejero	24 de marzo de 2021	Dominical
D. Josep Emil Cloquell Martín	Consejero	24 de marzo de 2021	Dominical
D. Carlos María Fernández de Araoz Gómez-Acebo	Consejero	24 de marzo de 2021	Otros externos
D. Francisco Javier Rodríguez Heredia	Consejero	24 de marzo de 2021	Otros externos

Adicionalmente, la Sociedad cuenta con un Secretario no Consejero, D. Juan Antonio Aguayo Escalona y un Vicesecretario no Consejero, D. Alejo Ortuño Balius.

2.18.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto.

Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.

2.18.2.1 Trayectoria y perfil profesional de los miembros del Consejo de Administración

A continuación, se incluye un breve resumen de la trayectoria profesional de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad:

➤ **D. Joaquín Ayuso García (Presidente del Consejo)**

El Sr. Ayuso es consejero de Bankia y miembro del Consejo Asesor del “*Instituto Universitario de Investigación en Estudios Norteamericanos Benjamin Franklin*” de la Universidad de Alcalá de Henares de Madrid y del Consejo Asesor para España de A.T. Kearney, S.A.

Cuenta con más de treinta (30) años de experiencia dentro del Grupo Ferrovial, donde desempeñó varios cargos, desde Director General a Consejero Delegado, así como Vicepresidente. Desde 2002 hasta 2019 fue miembro del Consejo de Administración de Ferrovial.

Con anterioridad, fue Consejero de Holcim España, S.A., BAA (UK), Budimex (Polonia), ETR 407 (Canadá), y National Express Group. Adicionalmente fue miembro del Consejo Asesor de Transyt (Centro de Investigación del Transporte de la E.T.S.I. Caminos, Canales y Puertos) y de la Junta de Directiva del Círculo de Empresarios.

➤ **D. Francisco Rodríguez-Rey Alegría (Vicepresidente)**

El Sr. Rodríguez-Rey tiene una amplia experiencia profesional en el extranjero (alrededor de veinte (20) años en Nueva York y Londres), durante quince (15) años se dedicó a banca de inversión en Merrill Lynch, donde llegó a ser Director Gerente y cinco (5) años como socio de The Blackstone Group. A su vuelta a España, fue jefe de banca de inversión en el BBVA durante cinco (5) años. Desde 2016 gestiona una firma de inversiones privadas, SeaRey y es socio del fondo de capital riesgo Argo Capital.

Además de Adriano Care, realiza labores de consejero en Wells Fargo Internacional y MytripleA Finance.

Licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad Comercial de Deusto y tiene un MBA de la Universidad de Columbia.

➤ **D. Guillermo Bergareche Quintana (Consejero)**

El Sr. Bergareche cuenta con diecinueve (19) años de experiencia en banca de inversión, de los que trece (13) años los dedicó al sector inmobiliario.

En 2003 comenzó a trabajar en el banco Crédit Agricole Corporate and Investment Bank dentro del departamento de Financiaciones Estructuradas para Iberia, incluyendo financiaciones inmobiliarias. A partir del año 2009 asume la dirección del departamento inmobiliario para Iberia, donde es Managing Director.

Antes de unirse a Crédit Agricole Corporate and Investment Bank trabajó en Lehman Brothers, Banco Santander y Banco de España.

Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por el Colegio Universitario de Estudios Financieros (CUNEF) en Madrid.

➤ **D. Josep Emil Cloquell Martín (Consejero)**

Profesional con más de veinte (20) años de experiencia en finanzas e inversiones, comenzó su trayectoria profesional en negociación de derivados de renta variable en Oddo Banque Privée, dónde alcanzó la responsabilidad sobre el equipo de España. Se incorporó a Banca March en 2012 asesorando y gestionando patrimonios de clientes institucionales, para hacerse cargo posteriormente de la dirección de la Mesa de Distribución de Tesorería y, a partir de 2015, asumir la dirección del equipo de Coinversión, dentro del área de Productos, encargado de la originación, estructuración y gestión de inversiones en economía real. Es consejero, asimismo y entre otras, de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI.

Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad CEU San Pablo, fue becado por el Mercado Español de Futuros Financieros (MEFF), cuenta con un Executive MBA por IESE y es Chartered Financial Analyst (CFA).

➤ **D. Carlos María Fernández de Araoz Gómez-Acebo (Consejero)**

El Sr. Fernández de Araoz es directivo de máximo nivel de Azora responsable de inversiones en el segmento de la tercera edad dentro del Grupo.

Anteriormente, fue Socio de Baring Private Equity, fondo especializado en midcaps españolas.

Ha sido Socio fundador y director de la práctica europea del Grupo Monitor de asesoramiento estratégico fundado por el profesor Michael Porter, que ahora forma parte de la Unidad de Consultoría de Deloitte.

Además, es Consejero de Instituto Castelao, S.L. e Inversiones Doalca SOCIMI, S.A.

Licenciado en ingeniería superior de Telecomunicaciones por la Universidad Politécnica de Madrid y tiene un MBA del Instituto de Empresa.

➤ **D. Francisco Javier Rodríguez Heredia (Consejero)**

El Sr. Rodríguez es directivo de máximo nivel de Azora y responsable del área de inversión inmobiliaria (residencial y sector terciario) de Azora. Ha liderado operaciones especiales como la adquisición del mayor activo de deuda corporativa de SAREB ligada a una compañía cotizada española, así como la reestructuración de una compañía energética.

Antes de unirse al Grupo Azora, tuvo experiencia profesional diversa trabajando durante quince (15) años en consultoría estratégica (McKinsey&Co.), en el sector automotriz (como Presidente de la Patronal de Distribución de Automoción); y en el sector energético (como Director General de Desarrollo Corporativo e Internacional de Corporación Eólica CESA, S.A.).

Licenciado en Empresariales en el Colegio Universitario de Estudios Financieros (CUNEF) y tiene un MBA por Wharton School of Business de la Universidad de Pensilvania (Estrategia y Operaciones).

➤ **D. Juan Aguayo Escalona (Secretario no consejero)**

El Sr. Aguayo es abogado en ejercicio desde 1995 y socio de Cuatrecasas desde 2006. Especializado en asuntos corporativos y del mercado de valores, ha liderado algunas de las salidas a bolsa y operaciones de public M&A más importantes de España y es asesor habitual de varias compañías cotizadas en el mercado continuo español.

Asimismo, es profesor en la Universidad Villanueva y en el Centro de Estudios Garrigues, y es miembro del Comité de Dirección del Premio Manuel Olivencia al Buen Gobierno Corporativo.

Licenciado en Derecho en la Universidad Complutense, Máster en Derecho comunitario en el Colegio de Europa (Brujas), Doctor en Derecho por la Universidad Complutense y el Instituto Ortega y Gasset, autor de la monografía “Las Manifestaciones y Garantías en el Derecho de Contratos Español”, además de diversas publicaciones técnico-jurídicas.

➤ **D. Alejo Ortuño Balius (Vicesecretario no consejero)**

El Sr. Ortuño es asociado del área mercantil de Cuatrecasas. Su práctica profesional se centra en el asesoramiento a todo tipo de clientes nacionales e internacionales en cuestiones de derecho societario, fusiones y adquisiciones y derecho del mercado de valores.

Graduado en Derecho y Administración y Dirección de Empresas por la Universidad de Barcelona, programa de intercambio en la Université Catholique de Louvain y máster de acceso a la abogacía en la Universidad Pompeu Fabra.

2.18.2.2 Composición de la alta dirección y trayectoria y perfil profesional de sus miembros

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no presenta alta dirección. Esta función es ejercida por la Gestora. En este sentido, los recursos humanos con que cuenta la Gestora para la realización de las funciones que han sido descritas previamente en el apartado 2.6 de este Documento Informativo son:

- D. Francisco Javier Rodríguez-Heredia
- D. Carlos María Fernández de Araoz Gómez-Acebo
- D. Francisco Javier Picón García de Leániz

A continuación, se incluye un breve resumen de la trayectoria profesional de los miembros de la alta dirección que no forman parte del Consejo de Administración:

➤ **D. Francisco Javier Picón García de Leániz**

El Sr. Picón se incorporó en el Grupo Azora en el año 2003 donde ha desarrollado una gran actividad dentro del Grupo, liderando distintas iniciativas, entre ellas el desarrollo del mayor patrimonio institucional de vivienda en alquiler en España, con una inversión superior a 1.000 millones de euros, la compra y crecimiento del mayor patrimonio de residencias de estudiantes de España y gestión del patrimonio de activos hoteleros propiedad de la Socimi Hispania.

Previo a su incorporación al Grupo Azora, fue un banquero senior en Atlas Investment Bank y trabajó para el Área de Consultoría de PricewaterhouseCoopers.

El Sr. Picón es ingeniero industrial superior por la Universidad Politécnica de Madrid y cuenta con formación de postgrado por la universidad de Stanford (SEP` 16).

A la fecha de este Documento Informativo ninguno de los miembros del Consejo de Administración ni de la alta dirección ha sido condenado en relación con delitos de fraude durante los últimos cinco (5) años. Asimismo, ninguno de ellos ha sufrido incriminación pública oficial y/o sanciones por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), ni han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante los últimos cinco (5) años.

Asimismo, se hace constar que no existe ninguna relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.

2.18.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

El artículo 25 de los Estatutos Sociales de la Sociedad recoge lo siguiente en relación con el régimen de retribución de los administradores:

ARTÍCULO 25.- RETRIBUCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Los consejeros son beneficiarios de un seguro de responsabilidad civil que la sociedad tiene contratado para los miembros del Consejo de Administración.

Los miembros del Consejo de Administración que tengan la consideración de consejeros independientes (entendiendo por tales aquellos designados en atención a sus condiciones personales y profesionales) tendrán derecho a percibir una retribución por dicha consideración que consistirá en una asignación fija anual en metálico fijada por la Junta General de accionistas y distribuida entre dichos consejeros por el Consejo de Administración.

La remuneración se entenderá establecida para cada ejercicio de doce (12) meses. En consecuencia, si un ejercicio social tuviere una duración menor a doce (12) meses, el importe de la retribución se reducirá proporcionalmente.

La remuneración podrá satisfacerse con carácter periódico, ya sea semestral, trimestral, o mensual, según determine el Consejo de Administración.

Lo previsto en este artículo será compatible e independiente del pago de los honorarios o salarios que pudieran acreditarse frente a la Sociedad, por prestación de servicios o por vinculación laboral, según sea el caso, con origen en una relación contractual distinta de la derivada del cargo de consejero, los cuales se someterán al régimen legal que les fuere aplicable.

La remuneración del Consejo de Administración de la Sociedad durante los ejercicios 2019 y 2020 ha sido la siguiente:

Concepto	Miles de Euros	
	2019	2020
Sueldos y salarios, incentivos dietas y atenciones estatutarias	60	130
	60	130

Durante los ejercicios 2019 y 2020 la Sociedad no ha tenido Alta Dirección.

2.18.4 Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección información de su participación accionarial y cualquier opción de compra de acciones con el emisor a la fecha del Documento.

A la fecha del presente Documento Informativo los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y del equipo de la Gestora no tienen ninguna participación en el accionariado de la Sociedad.

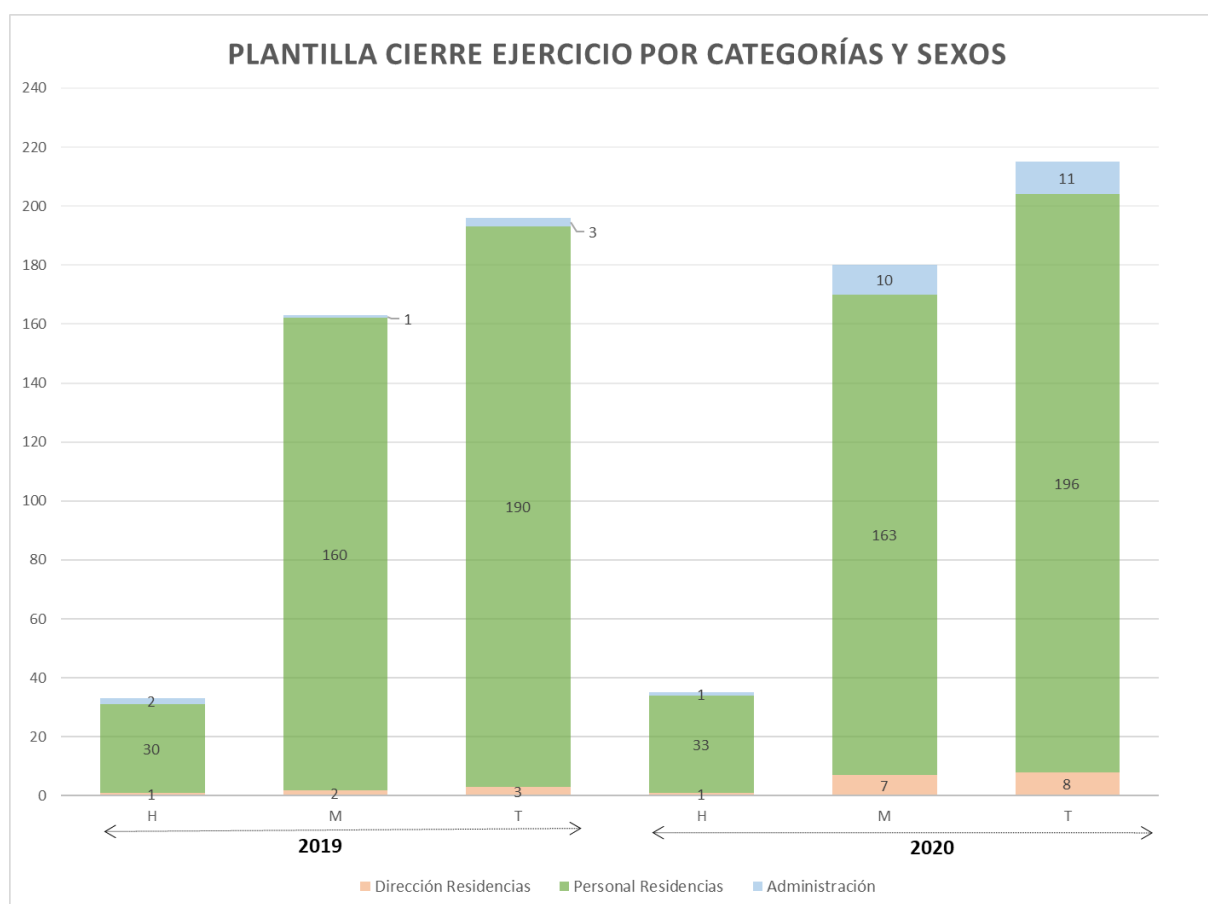
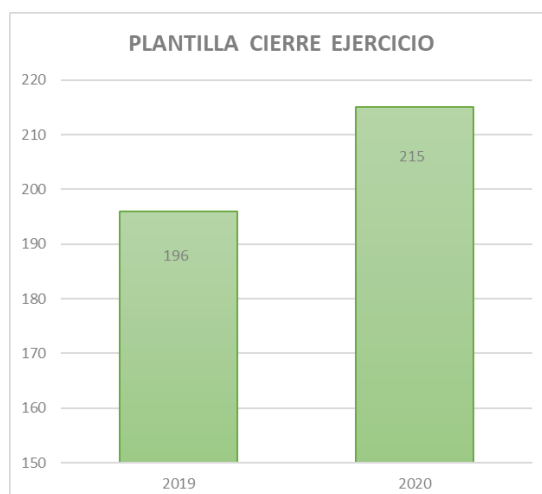
2.18.5 Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección.

A la fecha del presente Documento Informativo los conflictos de interés se encuentran detallados en los apartados 1.3 y 2.23 del presente Documento Informativo. En concreto estos conflictos de interés corresponden a las siguientes personas:

- D. Carlos María Fernández de Araoz Gómez-Acebo y D. Francisco Javier Rodríguez Heredia como directivos de máximo nivel de la Gestora y, en el caso del Sr. Fernández de Araoz Gómez-Acebo como consejero de Inversiones Doalca SOCIMI, S.A.
- D. Josep Emil Cloquell Martín como consejero de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A.

2.19. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica

Al 31 de diciembre de 2019 y 2020 la plantilla del Grupo es la siguiente:



A excepción de un (1) empleado que está ubicado geográficamente en Madrid (Adriano Care SOCIMI, S.A.) el resto de los empleados desarrollan su trabajo en el País Vasco (Olimpia Bass, S.L.U. (54), Udazkena, S.L.U. (49), Torre Gorstizaga, S.L.U. (37) y Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. (74)).

Durante el ejercicio 2021 la plantilla del Grupo no ha sufrido modificaciones significativas. No obstante, la misma puede ser ajustada dentro de la evolución natural del sector y las normativas vigentes, así como en el marco del cumplimiento del régimen SOCIMI. En este sentido señalar que a la fecha del presente Documento Informativo no se prevén modificaciones significativas en las respectivas plantillas de cada una de las sociedades que forman parte del Grupo.

2.20. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad cuenta con 310 accionistas, detallándose a continuación los que su porcentaje de participación, directo o indirecto, es igual o superior al 5%:

Accionista	Número de Acciones	Porcentaje de Participación
Imra Business, S.L.	1.000.000	8,33
Alvanella, S.L.	605.000	5,04
Finmaser Diversificación, S.L.	600.000	5,00
Musaat Mutua de Seguros a prima fija	600.000	5,00
Previsión Mutua de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, M.P.S.	600.000	5,00
Resto (305 accionistas)	8.595.000	71,63
Total	12.000.000	100,00

Cabe señalar que los accionistas principales no tienen participaciones en el Emisor de manera indirecta y, asimismo, no tienen distintos derechos de voto que el resto de los accionistas. Todas las acciones representativas del capital social tienen los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un (1) voto, no existiendo acciones privilegiadas.

A la fecha del presente Documento Informativo la Gestora mantiene una participación del 1,50%, y la Sociedad posee 19.802 acciones en autocartera.

2.21. Declaración sobre el capital circulante

El emisor proporcionará una declaración de que, después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida dispone del capital circulante (“working capital”) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación. O, de no ser así, cómo se propone obtener el capital circulante adicional que necesita.

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los doce (12) meses siguientes a la fecha de incorporación al segmento BME Growth de BME MTF Equity.

2.22. Declaración sobre la estructura organizativa de la Sociedad

El emisor proporcionará una declaración de que dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que la misma dispone de una estructura organizativa suficiente, incluido un adecuado sistema de control interno de la información financiera, que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular 3/2020 de BME Growth sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

En el Anexo VI de este Documento Informativo se incluye el informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la información financiera.

2.23. Factores de riesgo

Como conclusión de esta primera parte, relativa a la Sociedad y a su negocio, se destacarán los principales factores de riesgo que habrán de tenerse en cuenta por los inversores al adoptar su decisión de inversión. Se encuentran ordenados dando preferencia al seleccionarlos a dos criterios: mayor relevancia y menor obviedad para el público en general.

El negocio, las actividades y los resultados de la Sociedad están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la Sociedad, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es por ello que, antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Sociedad, además de toda la información contenida en el presente Documento Informativo y la información pública de la Sociedad que esté disponible en cada momento, los accionistas y/o potenciales inversores deben tener en cuenta, entre otros, los riesgos enumerados en este apartado, cuya materialización o agravación podrían afectar de manera adversa y significativa al negocio, resultados, perspectivas y/o situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad. Asimismo, los accionistas y/o potenciales inversores deberán tener en cuenta que los mencionados riesgos podrían afectar de manera adversa y significativa al precio de las acciones de Adriano Care, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados en el presente Documento Informativo no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Podría darse el caso de que otros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad en el momento actual, podrían provocar un impacto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas y/o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

Los accionistas y/o potenciales inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de la Sociedad es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo. En consecuencia, los accionistas y/o potenciales inversores en las acciones de la Sociedad deben leer cuidadosamente este apartado de manera conjunta con el resto del Documento Informativo. De igual manera, se recomienda a los accionistas y/o potenciales inversores que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales, antes de llevar a cabo una decisión de inversión en las acciones de Adriano Care.

2.23.1. Riesgos operativos y de valoración

➤ **Riesgos derivados de la gestión por parte de la Gestora**

Los activos inmobiliarios propiedad de Adriano Care (tanto de manera directa como indirecta a través de sus sociedades participadas), se encuentran gestionados por Azora Capital, S.L. (la “**Gestora**”), en virtud del Acuerdo de Gestión Estratégica e Inversión detallado en el apartado 2.6 de este Documento Informativo (el “Contrato de Gestión”).

En consecuencia, la marcha de la Sociedad, sus activos y sus resultados dependerá de la actuación de la Gestora y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones adecuadas. No obstante, pese a la experiencia de la Gestora no existe garantía de que ésta vaya a tener éxito a la hora de ejecutar los objetivos de inversión de la Sociedad y/o la estrategia establecida para la misma, ni en la situación de mercado

actual ni en el futuro, ni, en última instancia que sea capaz de crear una cartera que genere rendimientos atractivos para los inversores.

Asimismo, la Sociedad depende de la capacidad de la Gestora para definir una estrategia de inversión exitosa en los términos previstos en el Contrato de Gestión y, en última instancia, de su capacidad para crear una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que la Gestora vaya a cumplir satisfactoriamente los objetivos de inversión marcados por la Sociedad. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte de la Gestora (o de cualquier otra sociedad gestora que pueda sustituirla en el futuro) podría tener un efecto negativo significativo en el negocio, las perspectivas, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

Conforme al Contrato de Gestión, la Gestora tiene derecho a subcontratar con terceros, parte de los servicios a prestar a la Sociedad. Aunque en tales subcontrataciones la Gestora seguirá siendo la responsable principal frente a la Sociedad por la prestación de estos servicios, de conformidad con el Contrato de Gestión, puede existir cierto riesgo de que dichos terceros no presten los servicios con niveles de calidad óptimos o conforme a los estándares previstos en el mencionado Contrato de Gestión. Además, con la aprobación previa de los órganos de gobierno de la Sociedad, la Gestora también puede contratar, en nombre de la Sociedad, a sociedades del Grupo Azora, o a terceros, para que presten determinados servicios de gestión patrimonial respecto de los activos de la Sociedad. Aunque estos acuerdos habrán de hacerse en términos objetivos y de mercado, no existe certeza de que los intereses de las sociedades del Grupo Azora, o de dichos terceros coincidan con los intereses de la Sociedad.

Por otra parte, toda interrupción de los servicios prestados por la Gestora por cualquier motivo podría causar una interrupción significativa de las operaciones de la Sociedad hasta que se encontrara un sustituto adecuado. Esto conllevaría un impacto negativo en el negocio, las perspectivas y los resultados de Adriano Care.

No obstante, ciertas decisiones relevantes de la Sociedad necesitan la aprobación previa del Consejo de Administración de la Sociedad (descritas en el apartado 2.6 del Documento Informativo) tales como la coinversión con terceros, las adquisiciones de activos cuyo importe es superior al 20% del Capital Máximo Susceptible de Inversión (explicado en el apartado 2.6 del Documento Informativo) o inversiones fuera de la localización objeto de la estrategia de la Sociedad, entre otros.

Asimismo, el equipo de la Gestora encargado de la gestión de Adriano Care que se detalla en el apartado 2.18 de este Documento Informativo dispone de experiencia y conocimientos en el sector. Estas personas son esenciales tanto para el presente como para el futuro de la Sociedad, por lo que su pérdida podría tener un efecto negativo en el negocio, las perspectivas y los resultados del Emisor.

➤ ***Riesgo reputacional***

El hecho de que cualquiera de los empleados la Gestora o cualquier persona empleada por cualquiera de las sociedades del Grupo Azora, hiciera algo o fuera acusada de hacer algo que pudiera ser objeto de críticas públicas o de otra publicidad negativa, o que pudiera conducir a investigaciones, litigios o sanciones, podría tener un efecto desfavorable en la Sociedad por asociación, incluso si las citadas críticas o publicidad fueran inexactas o carecieran de fundamento alguno.

La Sociedad también puede verse perjudicada si sufre su reputación o la de la Gestora. En particular, los litigios, las acusaciones de mala conducta o los fallos operativos o cualquier otra publicidad negativa y especulaciones en la prensa sobre la Sociedad o la Gestora sean exactos o no, pueden dañar la reputación de la Sociedad o de la Gestora, lo que a su vez podría dar lugar a que posibles

contrapartes y otros terceros, tales como inquilinos, arrendadores, socios de empresas conjuntas, prestamistas, administraciones públicas, vendedores o inversores, entre otros, estén menos dispuestos o no estén dispuestos en absoluto a contratar con la Sociedad o la Gestora. Esto puede tener un efecto material adverso en la capacidad de la Sociedad para implantar su estrategia de inversión y, por lo tanto, puede tener un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad

➤ ***Riesgo de conflicto de interés***

- *Potenciales conflictos de interés de los administradores de la Sociedad*

Pueden existir circunstancias en las que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad tengan, directa o indirectamente, un interés significativo en una operación que está siendo considerada por la Sociedad o un conflicto de intereses con la misma.

Asimismo, los consejeros de la Sociedad pueden ejercer un cargo en otras sociedades con actividad similar a la de la Sociedad, lo que podría generar un potencial conflicto de interés entre los intereses de los administradores y el interés de la Sociedad. Por otra parte, los consejeros D. Carlos María Fernández de Araoz Gómez-Acebo y D. Javier Rodríguez Heredia son directivos de máximo nivel de la Gestora y el Sr. Fernández de Araoz Gómez-Acebo es también consejero de Inversiones Doalca SOCIMI, S.A. no teniendo esta sociedad participaciones, de manera directa o indirecta, en activos estratégicos para Adriano Care.

Por otro lado, D. Josep Cloquell (consejero de la Sociedad) también es consejero de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A., sociedad propietaria del centro comercial ABC Serrano, no teniendo esta sociedad participaciones, de manera directa o indirecta, en activos estratégicos para Adriano Care.

No obstante, en caso de que se produzcan tales conflictos de intereses, la Ley de Sociedades de Capital ofrece instrumentos adecuados para evitar que se produzcan estas situaciones al imponer a los consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que tanto ellos como personas vinculadas a los mismos pudieran tener con el interés de la Sociedad, y que el administrador/es afectado/s se abstenga/n de intervenir en los acuerdos o decisiones relevantes a la operación que el conflicto se refiera.

- *Potencial conflicto de interés de la Gestora*

Si bien es cierto que a fecha del presente Documento Informativo, la Gestora o cualesquiera de las sociedades del Grupo Azora no prestan servicios de asesoramiento estratégico y gestión de inversiones de activos inmobiliarios vinculados con el sector de las residencias de personas de la tercera edad, la Gestora o cualquiera de las sociedades del Grupo Azora prestan en la actualidad servicios de asesoramiento estratégico y gestión de inversiones de otros activos inmobiliarios e incluso podrían, en el futuro y bajo determinadas circunstancias, acordar actuar como gestora de inversiones o asesor estratégico de inversiones para otras personas o vehículos de inversión relacionados con el sector de las residencias de la tercera edad, pudiendo limitar así su capacidad de poner los recursos necesarios a disposición de la Sociedad. Cualquiera de tales actividades presentes y futuras de la Gestora y de las sociedades del Grupo Azora, incluyendo la constitución de, y/o el asesoramiento a, otras sociedades o vehículos de inversión, podría conllevar tiempo y recursos sustanciales y podría dar lugar a conflictos de interés, lo que, a su vez, podría llegar a tener un efecto adverso en el negocio, las perspectivas, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad. No obstante, la Gestora ha

otorgado un derecho de exclusividad sobre cualquier inversión en activos inmobiliarios relacionados con el sector de la tercera edad en una localización principal durante el Periodo de Inversión.

Adicionalmente la Sociedad cuenta con un Comité de Conflictos compuesto por cinco (5) miembros, dos de ellos independientes. El Comité de Conflictos adopta sus acuerdos por mayoría de sus miembros siempre que tengan el voto favorable del consejero nombrado a propuesta de CA Indosuez Wealth (Europe), Sucursal en España, o bien del consejero nombrado a propuesta de Banca March, S.A. Las principales funciones del Comité de Conflictos consisten en el estudio y la evaluación de:

- Oportunidades de adquisición de un activo a otra sociedad gestionada por la Gestora o por cualquier otra sociedad del Grupo Azora.
- Oportunidades de venta de un activo a otra sociedad gestionada por la Gestora o por cualquier otra sociedad del Grupo Azora; y
- Oportunidades presentadas por la Gestora relacionadas con la posibilidad de arrendar cualquiera de los activos de la Sociedad a una sociedad del Grupo Azora.

En el caso de que se trate de un conflicto de interés con la Gestora, el miembro del Comité de Conflictos nombrado por la Gestora no tendrá voto en la correspondiente votación.

Asimismo, la Gestora y la Sociedad se han comprometido a notificar por escrito al Comité de Conflictos, dentro de un plazo de diez (10) días hábiles a contar desde el momento en que se tenga conocimiento de la existencia de un conflicto de interés, dicho conflicto de interés real o potencial que pudiera tener. El Comité de Conflictos deberá aprobar las medidas correspondientes para resolver o mitigar el conflicto de interés y aquéllas deberán ser implementadas por la Gestora, una vez aprobadas por el Comité de Conflictos.

➤ ***Riesgos derivados de la pandemia por coronavirus***

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote de coronavirus SARS-CoV-2 (COVID-19), el cual se ha ido extendiendo desde principios de 2020 a todos los países del mundo, a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria mundial sin precedentes que está impactando en el entorno macroeconómico, limitando la actividad empresarial y restringiendo la libertad de movimiento de las personas, así como en el ámbito demográfico habiendo causado hasta la fecha del presente Documento Informativo un exceso de fallecimientos en 2020 y 2021 frente a 2019 de 98.417 en España (fuente: Instituto Nacional de Estadística “INE”), de los que un 20% han tenido lugar en residencias de la tercera edad, especialmente en la primera ola de la COVID-19 (fuente: IMSERSO). Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España procedió a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto-ley 463/2020, de 14 marzo para la contención de las infecciones causadas por la primera ola del virus así como del Real Decreto-ley 926/2020, de 25 de octubre para la contención de la propagación de infecciones causadas por la segunda ola del virus, al igual que procedió a la aprobación de una serie de medidas urgentes de carácter extraordinario para hacer frente al impacto económico y social de la COVID-19.

A raíz de la situación descrita en el párrafo anterior, el sector en el que se desarrolla el negocio de la Sociedad podría experimentar, en términos generales, (i) una reducción de los niveles de ocupación de las residencias de la tercera edad. no sólo por el elevado número de defunciones en las mismas con motivo de la COVID-19 sino también por las noticias aisladas pero mediáticas relativas a una

pretendida baja calidad en la asistencia de los usuarios de estos centros así como por cambios de patrones y comportamientos de las personas, y (ii) un aumento de los costes de mantenimiento debido a las nuevas medidas de higiene y desinfección requeridas para mitigar en la medida de lo posible nuevos contagios. Estos hechos podrían tener un impacto material adverso en (i) la solvencia de los arrendatarios con los que Adriano Care ha suscrito los contratos de arrendamiento de las residencias; (ii) la duración de los contratos de arrendamiento firmados con los arrendatarios pudiendo dar lugar a la resolución anticipada de los mismos, (iii) la ausencia de generación de la renta variable acordada en dichos contratos de arrendamiento; y (iv) la identificación de nuevas oportunidades de inversión, especialmente en cuanto a su capacidad de alcanzar los objetivos de retornos marcados por la Sociedad.

El grado de impacto de las consecuencias de la COVID-19 aún es incierto y dependerá de (i) la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses que parcialmente estará ligado al ritmo de aplicación y eficacia de las vacunas desarrolladas, (ii) el alcance, la duración y el impacto económico de las medidas adoptadas para contener la propagación del virus o contrarrestar sus efectos, (iii) el impacto de cada uno de estos elementos en las condiciones macroeconómicas, y (iv) las reclamaciones judiciales o extrajudiciales que pudieran producirse, en las que individuos, colectivos u organizaciones o las administraciones trataran de establecer actuaciones negligentes u otros ilícitos por parte de las residencias, dirigidas a compañías del sector y que podrían incluir a la Sociedad.

En este contexto, la crisis sanitaria derivada de la COVID-19 podría tener un impacto sustancialmente negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas, la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad así como en la valoración de los activos inmobiliarios de Adriano Care.

➤ **Riesgo de contraparte**

La actividad principal de la Sociedad es la adquisición y arrendamiento de activos inmobiliarios destinados al sector de la tercera edad, especialmente, residencias de la tercera edad, lo que incluye la compra y la venta de estos activos inmobiliarios directamente o a través de sociedades participadas para su explotación en arrendamiento mediante contratos a largo plazo suscritos con operadores. Si la Sociedad no consigue renovar los contratos de arrendamiento a su vencimiento, o la renovación de dichos contratos se realiza en términos menos favorables para la Sociedad o no se consiguen nuevos arrendatarios o se produce la resolución anticipada de los mismos se podría producir una disminución significativa de los ingresos de la Sociedad.

Además, existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los arrendatarios (operadores) que podría ocasionar la falta de pago de la renta, produciéndose, por tanto, una disminución en los ingresos de la Sociedad o un retraso en el cobro de los mismos. Con carácter general, la Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de operadores con experiencia y reputación reconocida y la negociación de determinadas protecciones contractuales en los correspondientes contratos que se suscriben en favor de la Sociedad.

La Sociedad no puede asegurar el cumplimiento contractual de terceras partes. En este sentido, conviene señalar que la práctica totalidad de los inmuebles de la Sociedad se encuentran actualmente arrendados a largo plazo. Si los ingresos netos derivados de las rentas de la Sociedad descienden, y si la Sociedad no fuera capaz de disminuir los costes asociados por el mantenimiento de los activos, la Sociedad tendría menos efectivo disponible y el valor de sus activos inmobiliarios podría sufrir un descenso significativo, todo lo cual repercutiría negativamente al valor de las

acciones de los accionistas, los resultados, las perspectivas y la situación económico-financiera de la Sociedad, que podrían verse significativamente afectados de forma desfavorable.

➤ ***Incumplimiento de las condiciones de los pliegos de cláusulas administrativas***

El inmueble sito en Mombuey está gravado con una condición resolutoria a favor del Ayuntamiento de Mombuey relativa al cumplimiento del destino y las condiciones especiales de uso del inmueble de conformidad con el pliego de cláusulas administrativas acordado en el momento que se enajenó el inmueble por parte del Ayuntamiento de Mombuey en el año 2008.

De esta manera, el Ayuntamiento de Mombuey estaría facultado para devolver la compraventa y revertir el inmueble a su favor.

Si por causa imputable a la arrendataria, el Ayuntamiento de Mombuey estuviera facultado para llevar a cabo la resolución de la compraventa y la reversión del inmueble indicada anteriormente, la arrendataria estaría obligada a indemnizar a la arrendadora por todos los daños y perjuicios.

No obstante, si la arrendataria no hubiese prorrogado el contrato tras el periodo de 10 años obligatorio y el Ayuntamiento de Mombuey llevara a cabo la resolución de la compraventa y reversión del inmueble, Adriano Care no tendría derecho a indemnización por parte de la arrendataria, con su consiguiente impacto negativo en la cartera de activos del Emisor, mermando los resultados y la rentabilidad e impactando negativamente en la situación financiera de Adriano Care.

➤ ***Riesgos derivados de la subjetividad en la valoración de activos***

El Grupo realiza valoraciones concretas de activos en el contexto de las diversas operaciones de adquisición que pueda acometer. La valoración de los activos inmobiliarios es por sí misma subjetiva debido a la relativa iliquidez de este tipo de activos y depende, entre otros factores, de su ubicación, los ingresos por explotación previstos en el futuro de la inversión en dicho activo y de la metodología de valoración adoptada. No obstante, el valor de un activo inmobiliario puede finalmente ser inferior al inicialmente estimado debido, entre otras razones, a la variación en la rentabilidad esperada del activo, al retraso en la obtención de una licencia o a un cambio regulatorio que afecte al activo. Dicha valoración se encuentra además sujeta a cierto grado de incertidumbre, pudiendo realizarse sobre la base de hipótesis y metodologías que no resulten adecuadas, especialmente en periodos de volatilidad, donde haya un número reducido de transacciones o una disponibilidad limitada de información de mercado. Además, las valoraciones en que la Sociedad base sus decisiones reflejarán la situación tan solo en la fecha en que sean realizadas. Los movimientos de mercado que puedan producirse desde la fecha de dichas valoraciones pueden causar fluctuaciones significativas en el valor estimado de los activos. Si la Sociedad invirtiera sobre la base de valoraciones que posteriormente resultan inexactas, esto podría tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

Por otra parte, la Sociedad encarga a expertos independientes una valoración completa de todos los activos inmobiliarios del Grupo al 31 de diciembre de cada año. Si bien dichos expertos llevan a cabo sus valoraciones aplicando criterios objetivos estándar de mercado, la valoración de inmuebles es inherentemente subjetiva y depende de ciertas asunciones basadas en determinadas características de cada inmueble. En la medida en que cierta información, estimaciones o asunciones utilizadas por dichos expertos independientes resulten incorrectas o inexactas, podría provocar que las valoraciones fueran sustancialmente incorrectas y deberían ser reconsideradas.

Además, cualquier revisión a la baja de estas valoraciones podría también obligar a la Sociedad a reflejar una pérdida en su cuenta de resultados.

Tal y como se detalla en el apartado 2.6 del presente Documento Informativo, CBRE ha emitido un informe de valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, que se adjunta como Anexo V al presente Documento Informativo. La valoración a valor de mercado de la totalidad de los activos inmobiliarios del Grupo Adriano Care que se desprende de dicho informe asciende a 62,4 millones euros.

No obstante, dicha valoración puede no reflejar el valor actual de los inmuebles del Grupo Adriano Care en la medida en que, entre otras cuestiones, el valor de los mismos ha podido variar desde la fecha de su valoración.

En todo caso, la valoración de la cartera inmobiliaria de la Sociedad no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que la Sociedad vendiese los activos en el mercado, ni como estimación o indicación de los precios a los que cotizarán las acciones de la Sociedad.

➤ ***Riesgo de cobertura de seguros***

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el coste de reposición de los activos inmobiliarios. No obstante, los activos inmobiliarios de la Sociedad podrían sufrir daños físicos que resultasen en pérdidas (incluso en pérdida de rentas) no compensadas por los seguros existentes. Además, existen ciertos tipos de siniestros, generalmente de naturaleza catastrófica, que no son susceptibles de aseguramiento o no son asegurables en términos económicos. La inflación, los cambios en las normas y ordenanzas sobre construcción, consideraciones medioambientales y otros factores también podrían dar lugar a que la cobertura del seguro sea insuficiente para reparar o sustituir un bien inmueble o pagar la reparación de daños medioambientales.

De producirse un siniestro no asegurado o un siniestro superior a los límites asegurados, la Sociedad podría perder el importe invertido en la propiedad afectada, así como los ingresos futuros previstos derivados de esa propiedad. Además, la Sociedad podría ser responsable de reparar los daños causados por riesgos no asegurados. La Sociedad también podría ser responsable de cualquier otra deuda u obligación financiera relativa a dicha propiedad o de pagar la reparación de daños medioambientales no asegurados. Los siniestros importantes no asegurados podrían tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

➤ ***Riesgo de no ejecución de inversiones***

La Sociedad incurre en determinados costes asociados, entre otros, a la identificación y adquisición de activos, incluyendo conceptos tales como costes derivados de ejercicios de valoración, financiaciones o servicios jurídicos. En la medida en que estos costes dependen de cada tipo de operación, la Sociedad no tiene visibilidad alguna en la actualidad sobre el nivel de los citados costes. Las operaciones que no llegan a ejecutarse generan, por tanto, una serie de costes, pero no producen un incremento en los ingresos, lo cual tiene una repercusión negativa en el negocio, las perspectivas, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad. Así, y dado que no existe garantía de que la Sociedad vaya a tener éxito en las negociaciones para la adquisición de los activos concretos, cuanto mayor sea el número de operaciones que no lleguen a completarse, mayor será la repercusión negativa previsible de dichos costes en el negocio, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

➤ ***Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales***

La Sociedad podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrolla. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a los resultados y a la situación económica-financiera y patrimonial de la Sociedad.

2.23.2. *Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés*

➤ ***Nivel de endeudamiento***

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad presenta una deuda con acreedores por arrendamiento financiero por un importe de 6.500 miles de euros. Asimismo, el LTV al 31 de diciembre de 2020 ascendía al 12,68%, no superando el 55% sobre la base consolidada tal y como se estipuló en el contrato firmado con la Gestora descrito en el apartado 2.6 del Documento Informativo.

En caso de que los flujos generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender al pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a los resultados y la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

➤ ***Riesgo de tipo de interés***

Tanto la tesorería como la deuda financiera están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

Si bien a 31 de diciembre de 2020 la Sociedad presenta una deuda con entidades de crédito por un importe de 6.519 miles de euros que devenga un tipo de interés fijo de mercado, un incremento futuro del nivel de deuda con el fin de llevar a cabo la adquisición de activos supondría una mayor exposición a los posibles aumentos de tipos de interés en los mercados crediticios, incrementando así los costes financieros de la Sociedad.

➤ ***Limitación a incrementar el endeudamiento del Grupo***

Los activos objetivo de la Sociedad exigen elevadas inversiones de capital y la adquisición de los mismos (tanto presente como futura) se está acometiendo con una combinación de recursos propios y financiación bancaria.

En caso de no tener acceso a la financiación, en caso de no conseguirla en términos comercialmente adecuados o si se incurre en retrasos a la hora de obtener dicha financiación, la Sociedad puede ver perjudicada su capacidad para acometer inversiones, o incluso verse obligado a renunciar a inversiones ya previstas, lo que podría repercutir desfavorablemente en su estrategia de inversión y provocar consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

Por otra parte, el incumplimiento de las obligaciones asumidas por la Sociedad frente a las distintas entidades financieras concedentes de financiación podría provocar el vencimiento anticipado de los correspondientes contratos de financiación, así como el vencimiento cruzado de otras deudas. Por tanto, dichas entidades financieras podrían exigir anticipadamente el pago del principal de la deuda y sus intereses y, en su caso, ejecutar las garantías que pudieran haber sido concedidas a su favor, lo que podría afectar negativamente a las actividades, situación financiera y los resultados de la Sociedad. A fecha actual el Grupo no ha firmado ningún acuerdo con las entidades financieras relativo al cumplimiento de ratios financieros.

➤ ***Riesgo de liquidez para la satisfacción de dividendos***

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. La capacidad de la Sociedad para distribuir dividendos dependerá en gran parte de su capacidad para generar beneficios y de los flujos de caja. La capacidad para generar beneficios dependerá, entre otros factores, de los resultados operativos, la situación financiera, las necesidades de tesorería reales y previstas y los costes financieros.

Además, existe el riesgo de que la Sociedad genere beneficios, pero no tenga suficiente caja para cumplir con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen de SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera caja suficiente, ésta podría verse obligada a satisfacer en especie o a implementar algún sistema de reinversión de dividendos en nuevas acciones. Alternativamente, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones, lo cual podría tener un efecto adverso sobre el negocio, las perspectivas, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

2.23.3. *Riesgos asociados al sector inmobiliario*

➤ ***Riesgos derivados de la concentración del negocio en España***

Tal y como se detalla en el apartado 2.6 del Documento Informativo, la totalidad de los activos de Adriano Care están ubicados en territorio español y la estrategia de la Sociedad no contempla la inversión futura en activos fuera del territorio español salvo que sea previamente autorizado por el Consejo de Administración, estando así la Sociedad íntegramente expuesta a la evolución de la economía española. No obstante, la situación macroeconómica del conjunto de países de la Eurozona debe tenerse en consideración, ya que su evolución podría impactar en las condiciones de liquidez y de financiación del mercado español.

La Sociedad no puede predecir cómo se comportará a corto y medio plazo el ciclo económico en España, especialmente en la situación de incertidumbre económica actual derivada de la COVID-19. No obstante, es probable que la economía española tenga que hacer frente a ciertos riesgos que podrían tener un impacto en el ámbito macroeconómico y microeconómico, en las finanzas públicas del país así como en la población de la tercera edad y, por ende, en el negocio y las perspectivas de la Sociedad. Así, algunos de estos riesgos serían:

- Situación económica adversa y elevada tasa de desempleo: con carácter previo a la crisis sanitaria derivada de la COVID-19, España contaba en diciembre de 2019 con una tasa de desempleo del 14,7% y un PIB de 1.244.772 millones de euros. Tras la crisis de la COVID-19 la tasa de desempleo en diciembre de 2020 ascendió al 16,2% y la caída del PIB al 10,8% según los datos del Instituto Nacional de Estadística (el “INE”). Esta situación ha provocado que las familias con personas de la tercera edad a su cargo dispongan de una menor renta y, por tanto, de una menor capacidad para hacer frente al pago de una residencia para sus familiares de la tercera edad. Asimismo, los riesgos derivados de la financiación de las pensiones públicas en el largo plazo podrían impactar negativamente en la renta media de las personas de la tercera edad en el medio y largo plazo.
- Entorno político: la actual fragmentación parlamentaria, la crisis política territorial y, en general, la inestabilidad política en España podría tener un impacto negativo en las perspectivas de crecimiento de la economía española. Asimismo, en caso de que los

gobiernos (tanto nacional como autonómico) decidieran fomentar la gestión pública de las residencias de tercera edad en detrimento de la gestión privada, podría impactar negativamente el régimen de conciertos vigente actual y, a su vez, invertir la tendencia de los últimos años hacia una mayor colaboración público-privada en la prestación de este tipo de servicio.

Asimismo, una desfavorable situación económica y/o política de las comunidades autónomas donde opera Adriano Care o dónde operará en el futuro tras la adquisición de nuevos activos, podría afectar negativamente al negocio, las perspectivas, la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad así como en la valoración de sus activos.

➤ ***Riesgo de concentración en el negocio de las residencias***

Tal y como se indica en el apartado 2.6 del Documento Informativo, el negocio de la Sociedad consiste en la tenencia y arrendamiento de residencias de la tercera edad. Al depender la totalidad de los ingresos y la valoración de los activos de este sector, cualquier aspecto que impactara al negocio en el que el Grupo opera, podría afectar negativamente en las perspectivas, la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad así como en la valoración de sus activos.

➤ ***Evolución negativa del mercado***

La Sociedad se encuentra expuesta a la evolución del mercado inmobiliario español en la medida en que su estrategia de inversión consiste en invertir en activos inmobiliarios en España.

En este sentido, los mercados inmobiliarios suelen ser de naturaleza cíclica, por lo que se ven afectados por la situación de la economía en su conjunto. Además de por la coyuntura económica general, el mercado inmobiliario español y los precios vigentes de alquiler de los activos inmobiliarios estratégicos para la Sociedad también pueden verse afectados por factores tales como un exceso de oferta o una caída de demanda general de propiedades en alquiler, reducciones en las necesidades de reglamentos gubernamentales, tanto nacionales como internacionales. Todos estos factores son ajenos al control de la Sociedad, pudiendo hacer que los inversores se replanteen el atractivo de adquirir bienes inmuebles.

Estos y otros factores también podrían tener un efecto sustancial en la capacidad de la Gestora, tanto para mantener los niveles de ocupación de los inmuebles como para incrementar la renta de los mismos a largo plazo. En particular, la no renovación de arrendamientos o la resolución anticipada por parte de arrendatarios relevantes en la cartera inmobiliaria podría tener una repercusión significativa desfavorable en los ingresos netos, la situación financiera y/o la valoración de los activos de Adriano Care.

➤ ***Alta competitividad en el sector***

El sector de las residencias para mayores está muy atomizado, coexistiendo actualmente un gran número de pequeñas y grandes residencias. Asimismo, en los últimos años han entrado empresas especializadas en activos residenciales inmobiliarios que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros, que pueden competir fácilmente con el Emisor.

Cualquiera de los competidores indicados anteriormente como otros que pudieran surgir en el futuro podría reducir las ventajas competitivas de Adriano Care, dificultando la adquisición de activos y con el consiguiente impacto en la actividad, los resultados, la situación financiera y/o la valoración de los activos inmobiliarios.

➤ ***Riesgos derivados del grado de liquidez de las inversiones***

Las inversiones en propiedades inmobiliarias pueden ser relativamente ilíquidas como consecuencia, entre otras razones, de la relativa falta de amplitud del mercado inversor, la falta de adaptación de los inmuebles a los requisitos específicos de los inquilinos, posibles cambios en la demanda de esos bienes y/o la complejidad, el tiempo y los costes soportados para completar una operación de tipo inmobiliario. Dicha iliquidez puede afectar a la capacidad de la Sociedad para enajenar sus bienes inmuebles en un momento temporal adecuado y/o a precios satisfactorios, limitando la capacidad de adaptar la composición de su cartera inmobiliaria, entre otros aspectos. Además, las fases de recesión en el mercado inmobiliario agravan la iliquidez de este tipo de activos al reducir el número de inversores disponibles (por estar limitadas las fuentes de financiación) y al generar un exceso de oferta de dichos activos inmobiliarios fomentando así una minoración en los precios de mercado.

En este contexto, la Sociedad podría verse obligada a mantener los activos inmobiliarios en cartera más tiempo del inicialmente previsto pudiendo tener que solicitar a la Junta General de Accionistas de la Sociedad, una prórroga del periodo de tenencia de los activos más allá de los diez (10) años inicialmente previstos en el Acuerdo de Gestión Estratégica e Inversión la documentación contractual.

Cualquiera de estos hechos, podría tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas y/o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

2.23.4. *Riesgos ligados a las acciones*

➤ ***No recuperación del 100% de la inversión***

Los inversores en las empresas negociadas en BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. En ese sentido, la inversión en empresas negociadas en BME Growth debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente y se recomienda al inversor leer íntegra y adecuadamente el presente Documento Informativo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de la Sociedad.

➤ ***Mercado para las acciones, liquidez de las mismas y volatilidad de los mercados***

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las mismas, ni de su grado de liquidez. La inversión en BME Growth se considera una inversión que conlleva una liquidez menor que otra en sociedades cotizadas en el mercado continuo. En BME Growth la liquidez de las acciones no está garantizada más que en una cantidad mínima, que se corresponde con las acciones y efectivo que se ponen a disposición del proveedor de liquidez.

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento Informativo una elevada volatilidad. El precio de mercado de las acciones de la Sociedad puede ser volátil. Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Potenciales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en una compañía cotizada puede aumentar o disminuir, y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

➤ ***Recomendaciones del buen gobierno corporativo***

Dado que no le resulta de aplicación a la Sociedad por no tener BME Growth la consideración de mercado regulado, la Sociedad por el momento no ha acordado implantar a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Ello implica que determinada información que podría interesar a potenciales inversores no se facilite a través de los mismos medios ni con la misma transparencia que en sociedades cotizadas en mercados secundarios oficiales.

➤ ***Falta de cobertura de analistas***

La falta de publicación de análisis bursátil sobre la Sociedad, o la publicación de análisis desfavorables sobre la misma y/o el sector podrían causar una caída en el precio de la acción así como una menor liquidez de la misma.

➤ ***Dilución***

Las posibles ampliaciones de capital en el futuro podrían generar dilución para los accionistas de Adriano Care y podrían causar una caída en el precio de la acción.

➤ ***Valoración tomada para la fijación del precio de referencia de las acciones***

A la hora de valorar la cartera de activos de la Sociedad, y la propia Sociedad, CBRE ha sumido hipótesis relativas al grado de ocupación de los inmuebles. También se han considerados hipótesis relativas a la tasa de descuento empleada, a la evolución del IPC, y otros, con los que un potencial inversor puede no estar de acuerdo. En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por CBRE, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y, por ende, de la propia Sociedad.

2.23.5. *Riesgos fiscales*

➤ ***Riesgo de incumplimiento del régimen SOCIMI***

La intención de la Sociedad es la inversión en activos inmobiliarios bajo contratos de arrendamiento aptos para el Régimen SOCIMI. En cumplimiento de dicho régimen fiscal, la Sociedad tiene como objetivo aplicar al máximo su capacidad de inversión en activos inmobiliarios, arrendados a entidades de gestión ajenas al Grupo, para alcanzar el cumplimiento del Régimen SOCIMI en el plazo marcado por la Ley aplicable, siendo el mismo hasta junio de 2022 para la conversión de dichas inversiones en activos aptos. En el supuesto que no se alcanzara, la Sociedad podría perder el régimen SOCIMI con el consiguiente efecto adverso en los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial de la misma.

Adicionalmente, podría darse el caso que la Sociedad tuviera que enajenar inversiones no aptas a un precio inferior al inicialmente previsto, para cumplir con el régimen SOCIMI dentro del

mencionado plazo con el consiguiente efecto adverso en los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

➤ ***Pérdida del régimen fiscal aplicable a la SOCIMI***

La aplicación del régimen fiscal especial está sujeto al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 11/2009 (tal y como han quedado descrito en el apartado 2.6.3 de este DIIM).

La falta de cumplimiento de alguno de dichos requisitos haría que la Sociedad (i) pasase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio en que se produzca dicho incumplimiento, estando obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos posteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes y (ii) que no pudiera optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último periodo impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

➤ ***Supuestos puntuales de tributación superior al 0%***

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos (con participación superior al 5%) si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima o no cumplen con los requisitos de información en la forma y plazos previstos a tal efecto por el artículo 10.3 de Ley de SOCIMIs. En particular, se entenderá que no se cumple el requisito de tributación mínima cuando los dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento.

Asimismo, existen determinadas situaciones concretas en las que una renta determinada podrá estar sometida a tributación bajo régimen general del IS (25%), como por ejemplo, en caso de incumplimiento del periodo de mantenimiento mínimo de 3 años del activo, la pérdida del régimen fiscal antes del transcurso del periodo de 3 años, la integración de ajustes extracontables pendientes de revertir bajo régimen general de IS, o parte de las rentas derivadas de la transmisión de activos inmobiliarios que hubieran sido poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI, entre otras.

➤ ***Tributación de las ganancias de capital obtenidas por algunos inversores***

Como consecuencia de la aplicación del régimen de SOCIMI por parte de la Sociedad, los inversores residentes personas jurídicas contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades (o no residentes con establecimiento permanente contribuyentes del IRNR) que ostenten de manera ininterrumpida durante un año una participación de, al menos, el cinco (5%) por ciento en el capital de una SOCIMI, no tienen derecho a aplicar la exención para evitar la doble imposición sobre rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes en territorio español regulada en el artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, por estar así expresamente establecido en la Ley de SOCIMIs (como tampoco lo tienen el resto de inversores residentes personas jurídicas).

➤ ***Distribución obligatoria de determinados resultados de la entidad***

Como consecuencia de la aplicación del régimen de SOCIMIs por parte de la Sociedad, ésta debe distribuir de forma obligatoria dividendos a sus accionistas. En concreto, la Sociedad se ve obligada

a distribuir, como regla general, al menos el 80% de los beneficios obtenidos en el ejercicio y, en particular, el 100% de aquellos beneficios que provengan, en su caso, de otras entidades participadas consideradas aptas a efectos del régimen SOCIMI y al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de activos aptos realizada una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de tres (3) años de tales activos, siempre que el 50% restante se reinvierta en la adquisición de nuevos activos aptos en el plazo de los 3 años siguientes a su venta.

La falta de acuerdo de distribución de los dividendos en los debidos términos y plazos determinará la pérdida del Régimen de SOCIMI. En estas circunstancias, los inversores deberán tener en cuenta esta obligatoriedad de reparto de dividendos que afecta a la liquidez de la Sociedad, su fondo de maniobra y su capacidad de realizar nuevas inversiones.

Adicionalmente podría suceder que la Sociedad, aun obteniendo beneficios, no fuera capaz de efectuar los pagos previstos de acuerdo con los requisitos establecidos en el Régimen de SOCIMI debido a una falta inmediata de liquidez. Si esto ocurriera, la Sociedad tendría que endeudarse de manera adicional, lo que incrementaría a su vez sus costes financieros y reduciría su capacidad actual de endeudamiento.

➤ ***Riesgo fiscal derivado de la venta de activos***

Uno de los requisitos para disfrutar del régimen fiscal de SOCIMI consiste en que al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo de cada ejercicio tengan la consideración de “rentas aptas”, esto es, provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y/o dividendos o participaciones en beneficios derivados de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal (el “**Test de Rentas**”).

En este cómputo, se excluyen las rentas derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, pero siempre que la referida transmisión tenga lugar una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de tres (3) años. Con carácter excepcional, el cumplimiento del Test de Rentas no será obligatorio en los ejercicios que terminen antes del fin del periodo transitorio de dos años establecido por la Disposición Transitoria primera de la Ley de SOCIMI. Asimismo, una vez transcurrido el citado periodo transitorio, el incumplimiento del Test de Rentas no producirá la pérdida automática del régimen, siendo posible que la sociedad que incumple reponga la causa en el ejercicio inmediato siguiente, en cuyo caso, el incumplimiento no producirá efecto alguno (artículo 13 de la Ley de SOCIMI).

➤ ***Potenciales modificaciones en el Régimen Fiscal***

La Presentación del Proyecto de Presupuestos Generales del Estado 2021 establecía una modificación de la fiscalidad del régimen SOCIMI consistente en la tributación al tipo impositivo del 15% de las rentas obtenidas por la entidad, que no sean objeto de distribución a sus accionistas. Si bien esta medida no ha sido aprobada finalmente en los Presupuestos Generales del Estado para el año 2021, el Proyecto de Ley de Medidas de Prevención y Lucha contra el Fraude Fiscal, proyecto que se encuentra a día de hoy en fase de tramitación en el Congreso de los Diputados, incluye, vía enmienda, esta modificación de la fiscalidad del régimen SOCIMI. En el caso de que la misma fuera finalmente aprobada mediante esta o cualquier otra ley siempre que Adriano Care no optara por distribuir como dividendo el 100% del resultado generado, la cuenta de pérdidas y ganancias se vería afectada por esta circunstancia reduciendo el beneficio neto de la Sociedad. Es decir, si Adriano Care obtuviera beneficios derivados del arrendamiento de inmuebles y decidiera distribuir a sus accionistas el 80% de estos beneficios, cumpliendo así las reglas de Distribución obligatoria de determinados resultados de la entidad anteriormente explicada, y destinando el 20% restante al

incremento de sus fondos propios, este 20% de resultados no distribuidos quedaría sometida a un tipo de gravamen del 15%.

➤ ***Revisión potencial de inspección por las autoridades fiscales***

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido un plazo de prescripción de cuatro (4) años. A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución para todos los impuestos, por lo que podrían derivarse contingencias fiscales que podrían afectar negativamente a los resultados y a la situación financiera de la Sociedad.

2.23.6. *Otros riesgos*

➤ ***Las leyes, los reglamentos y las normas en materia de medioambiente, salubridad, seguridad, estabilidad, planeamiento y urbanismo pueden exponer a la Sociedad costes y responsabilidades no previstos***

Las leyes, los reglamentos y las normas en materia de medioambiente, salubridad, seguridad, estabilidad, planeamiento y urbanismo pueden exponer a la Sociedad a costes y responsabilidades no previstos. La normativa aplicable en materia de medioambiente, salubridad, seguridad, estabilidad, planeamiento y urbanismo, así como las modificaciones que la misma pueda sufrir en el tiempo puede imponer a la Sociedad obligaciones y responsabilidades asociadas a la inversión en activos inmobiliarios, incluyendo obligaciones y responsabilidades contraídas o surgidas con anterioridad a la adquisición del correspondiente activo. Dichas obligaciones y responsabilidades pueden dar lugar a costes significativos de investigación, retirada o reparación, independientemente de si la Sociedad fue o no la causante original del correspondiente riesgo o daño en materia de medioambiente, salubridad, seguridad, estabilidad planeamiento y urbanismo. Por otra parte, este tipo de obligaciones y responsabilidades podrían influir desfavorablemente en la capacidad de la Sociedad para promocionar, construir, gestionar, vender o arrendar un bien inmueble, o para tomar dinero a préstamo utilizando activos inmobiliarios como garantía. La normativa aplicable en materia de medioambiente, salubridad, seguridad, estabilidad, planeamiento y urbanismo también puede constituir la base de responsabilidades ante terceros por daños personales o de otro tipo (por ejemplo, en el caso de la normativa medioambiental, como consecuencia de la emisión o filtración de productos contaminantes).

Por otra parte, la normativa aplicable en materia de medioambiente, salubridad, seguridad y estabilidad también puede limitar el uso que se pueda dar a los activos de la Sociedad, imponiendo limitaciones y responsabilidades, entre otros, al tipo de actividades que se pueden desarrollar en los mismos. En el supuesto de que la Sociedad esté expuesta a responsabilidades en materia de medioambiente, salubridad, seguridad, estabilidad, planeamiento y/o urbanismo, o mayores costes o limitaciones en el uso o enajenación de bienes inmuebles como consecuencia de esta normativa específica, esto puede tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores negociables que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de la Sociedad es de 12 millones de euros y está representado por 12 millones de acciones nominativas, de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y confieren a sus titulares idénticos derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

La Junta General de la Sociedad celebrada el 24 de marzo de 2021 acordó solicitar la incorporación a negociación en BME Growth de la totalidad de las acciones representativas de su capital social y todas aquellas otras que se emitieran hasta la incorporación en BME Growth de las mismas.

No se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad, que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

La Sociedad ha manifestado que conoce y acepta someterse a las normas que actualmente se encuentran en vigor en BME Growth, así como a someterse a aquellas que pudieran resultar de aplicación en un futuro (especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado).

3.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

El objetivo del presente Documento Informativo es la incorporación a negociación del 100% de las acciones del Emisor en el Mercado, dado que la Sociedad ya goza de una amplia distribución accionarial, tal y como se recoge en el apartado 2.20.

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 22 de abril de 2021 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad a la fecha de este Documento Informativo (12.000.000 acciones de (1) euro de valor nominal cada una de ellas) en diez euros y diez céntimos (10,10€) por acción, lo que supone un valor total de la Sociedad de ciento veintiún millones doscientos mil euros (121.200.000€).

En la fecha de este Documento Informativo, la Sociedad cuenta con trescientos diez (310) accionistas, de los que trescientos cinco (305) tienen posiciones minoritarias que, individualmente, representan menos del 5% de su capital social. De los doce (12) millones de acciones emitidas, los accionistas minoritarios poseen 8.595.000 acciones, cuyo valor estimado en base al precio de referencia fijado es de 86.809.500 euros.

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones del emisor es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital; el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Legislativo 21/2017 de 29 de diciembre de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en material del Mercado de Valores,

y; el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de contrapartida central y sobre requisitos de transparencia de los emisores de valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones del Emisor están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”), con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas (las “**Entidades Participantes**”).

Las acciones de la Sociedad están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares los mismos derechos, entre los que destacan los siguientes derechos previstos en los Estatutos Sociales o en la normativa aplicable:

Derecho a participar en el reparto de dividendos

Las acciones confieren a sus titulares el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las condiciones previstas en la Ley de Sociedades de Capital, sin que existan diferencias entre unas acciones y otras, al ser todas ellas ordinarias y de una única clase y serie.

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 2.12.3 anterior del presente Documento Informativo.

Derechos de asistencia y voto

Las acciones confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas, el artículo 16 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, establece que podrán asistir a la Junta General cualesquiera accionistas, con independencia de cuál sea el número de acciones de que sean titulares, y se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes en Iberclear con cinco (5) días de antelación respecto de la fecha señalada para la celebración de la Junta General de Accionistas. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a derecho, les acredite como accionistas.

Cada acción confiere un derecho de voto. Todo accionista que tenga derecho a asistir podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no tenga la condición de accionista.

Derechos de suscripción preferente y asignación gratuita en la oferta de suscripción de valores de la misma clase

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en cualquier

aumento de capital con emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias, y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo que la propia junta general de accionistas acuerde la supresión total o parcial exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con lo previsto en los artículos 308 y 417 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en el propio Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

Derecho de información

Las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en los artículos 93.d) y 197 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, están recogidos en dicha ley y en la Ley 3/2009, de 3 de abril, de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles de forma pormenorizada, al tratar de la modificación de estatutos, aumento y reducción del capital social, aprobación de las cuentas anuales, emisión de obligaciones (convertibles o no en acciones), transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de sociedades, cesión global de activo y pasivo, traslado internacional del domicilio social y otros actos u operaciones societarias.

3.4. Pactos parasociales entre accionistas o entre la sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no es parte de ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de sus acciones o que afecte al derecho de voto. La Sociedad no es conocedora de que alguno de sus accionistas haya suscrito ningún acuerdo o pacto que regule dichas cuestiones. Véase el apartado 4.2 siguiente sobre la terminación del contrato de accionistas suscrito por la Sociedad y sus accionistas el 15 de julio de 2019.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 7 de los Estatutos Sociales de la Sociedad: “*Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones. Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de tres (3) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del BME Growth*”.

3.5. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en BME Growth.

A fecha del presente Documento Informativo, los accionistas, así como la Sociedad no han suscrito compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión de acciones.

3.6. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad

Con fecha 24 de marzo de 2021 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó una nueva versión de los Estatutos Sociales de la misma, con el fin de que su redacción sea conforme a las exigencias

requeridas por BME Growth en cuanto a las obligaciones relativas a la libre transmisión de las acciones (véase apartado 3.4 anterior), a la comunicación de participaciones significativas, a la publicidad de los pactos parasociales, a la solicitud de exclusión de negociación en el Mercado, y a la solicitud de cambio de control de la Sociedad.

A continuación, se incluyen los artículos relativos a los puntos anteriores (transcripción literal de los artículos 6, 7 y 8 de los Estatutos Sociales de la Sociedad):

“ARTÍCULO 6.- TRANSMISIÓN DE ACCIONES

(a) Libre transmisibilidad de las acciones

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del correspondiente aumento de capital en el Registro Mercantil.

(b) Transmisiones en caso de cambio de control

No obstante, la persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al cincuenta por ciento (50%) del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al cincuenta por ciento (50%) del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.

ARTÍCULO 7.- COMUNICACIONES DE LOS ACCIONISTAS A LA SOCIEDAD

Información de carácter fiscal

- a) Todo accionista que: (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje total igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital social o el porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (a efectos de este artículo, el “Accionista Significativo” y la “Participación Significativa”), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración.***
- b) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, que determine que su participación total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda del cinco por ciento (5%) del capital social o sus sucesivos múltiplos.***

Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de tres (3) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el

hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa de BME Growth.

- c) *Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.*
- d) *Asimismo, cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad que representen una Participación Significativa, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares, deberá realizar las comunicaciones indicadas en los apartados (a) y (b) anteriores (el “**Titular de Derechos Económicos Significativos**”).*
- e) *Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos deberá facilitar al Consejo de Administración de la Sociedad:*
 - (i) *Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.*
 - (ii) *Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo.*

El Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos deberá entregar a la Sociedad este certificado no más tarde de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

- f) *Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados a) a d) precedentes, el Consejo de Administración podrá presumir que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.*

Alternativamente, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al dividendo que corresponda al accionista, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.

El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible al accionista en cuestión el día anterior al pago del dividendo.

En cualquier caso, si el pago del dividendo o derecho equivalente se realiza antes de los plazos comprendidos para cumplir con la obligación de comunicación establecida en el presente artículo 7, como en el caso de incumplimiento de ésta, la Sociedad podrá, previa notificación con anterioridad suficiente al Accionista Significativo o al Titular de Derechos Económicos

Significativos, retener el pago de la cantidad a distribuir (dividendo o derecho equivalente) al Accionista Significativo o al Titular de Derechos Económicos Significativos.

- g) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, la adquisición de acciones propias por la Sociedad) por actos inter vivos o mortis causa.*
- h) El porcentaje de participación igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.*

Pactos parasociales

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de tres (3) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del BME Growth.

ARTÍCULO 8.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN EN BME GROWTH

En el supuesto de que la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en BME Growth de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a dichos accionistas la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del BME Growth.”

3.7. Descripción del funcionamiento de la Junta General

A continuación, se detallan algunos de los rasgos más reseñables del funcionamiento de la Junta General, el cual estará en todo momento sujeto a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y a los Estatutos Sociales:

ARTÍCULO 13.- JUNTA GENERAL

La Junta General es la reunión de accionistas debidamente convocada y constituida para decidir sobre los asuntos propios de su competencia. Sus acuerdos serán obligatorios para todos los accionistas, incluso para los disidentes y ausentes, sin perjuicio de los derechos y acciones que la Ley de Sociedades de Capital concede a los accionistas.

ARTÍCULO 14.- JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA

La Junta General de accionistas podrá ser Ordinaria o Extraordinaria.

La Junta General Ordinaria es aquella que se celebrará necesariamente dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio para aprobar la gestión social, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

Todas las demás Juntas tendrán el carácter de Extraordinarias y se celebrarán cuando sean convocadas por el Consejo de Administración, por considerarlo conveniente o necesario, o cuando lo soliciten uno o varios accionistas que sean titulares de, al menos, un cinco por ciento (5%) del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta, procediendo en la forma determinada en la Ley de Sociedades de Capital.

No obstante, la Junta General, aunque haya sido convocada con el carácter de Ordinaria, podrá también deliberar y decidir sobre cualquier asunto de su competencia que haya sido incluido en la convocatoria y previo cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Ley de Sociedades de Capital.

ARTÍCULO 15.- CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL

La convocatoria de la Junta General por el Consejo de Administración se realizará mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad, salvo que imperativamente se establezcan otros requisitos.

Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la Junta deberá existir un plazo de, al menos, un (1) mes.

En todo caso, la convocatoria expresará el nombre de la sociedad, la fecha u hora de la reunión, el orden del día en el que figurarán los asuntos a tratar, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria y cuando así lo exija la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de los accionistas de examinar en el domicilio social y, en su caso, de obtener, de forma gratuita e inmediata, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta y los informes técnicos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, se podrá hacer constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria.

Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, al menos, un plazo de veinticuatro (24) horas.

Lo dispuesto en este artículo quedará sin efecto cuando una disposición legal exija requisitos distintos para Juntas que traten de asuntos determinados, en cuyo caso se deberá observar lo específicamente establecido.

No obstante, lo previsto en estos Estatutos, cuando se trate de Junta Universal se estará a lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley de Sociedades de Capital.

ARTÍCULO 16.- ASISTENCIA A LA JUNTA GENERAL

Podrán asistir a la Junta General todos los accionistas que figuren como titulares en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación a su celebración, lo que podrán acreditar mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado expedido por alguna de las entidades autorizadas legalmente para ello o por cualquier otra forma admitida en Derecho.

Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales, sin perjuicio de que su no asistencia, no impedirá la válida constitución de la Junta.

Los accionistas podrán asistir a la Junta General utilizando medios electrónicos, telemáticos u otros medios de comunicación a distancia que garanticen debidamente la identidad de los accionistas, la efectividad de sus derechos y el correcto desarrollo de la Junta, siempre que así lo acuerde el Consejo de Administración. En particular, el Consejo de Administración podrá determinar que la celebración de la Junta sea de manera totalmente electrónica o telemática.

En caso de preverse la asistencia por medios electrónicos o telemáticos en la convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por el Consejo de Administración para permitir el ordenado desarrollo de la Junta. En particular, podrá determinarse por el Consejo de Administración que las intervenciones y propuesta de acuerdos que, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con la anterioridad al momento de constitución de la Junta.

Todo accionista que tenga derecho de asistir podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista, en la forma y con los requisitos establecidos en los artículos 184 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la Junta General del representado tendrá valor de revocación.

ARTÍCULO 17.- CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA GENERAL

La Junta General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento (25%) del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

ARTÍCULO 18.- QUORUM DE CONSTITUCIÓN REFORZADO EN CASOS ESPECIALES

Para que la Junta pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nueva acciones, el aumento o reducción del capital y, en general cualquier modificación de los Estatutos Sociales, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo al traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionista presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento (25%) de dicho capital.

ARTÍCULO 19.- MESA DE LA JUNTA

La mesa de la Junta General estará formada por un Presidente y un Secretario, que serán quienes lo sean del Consejo y, en su defecto, los designados por los accionistas concurrentes al comienzo de la reunión.

El Presidente dirigirá el debate en las sesiones de la Junta y, a tal fin, concederá el uso de la palabra y determinará el tiempo y el final de las intervenciones.

ARTÍCULO 20.- CELEBRACIÓN, LISTA DE ASISTENTES, VOTACIÓN Y ADOPCIÓN DE ACUERDOS

La Junta General se celebrará en el término municipal donde la Sociedad tenga su domicilio.

Antes de entrar en el orden del día, se formulará la lista de asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno y el número de acciones propias o ajenas con que concurran.

Una vez determinada la válida constitución de la Junta, el Presidente declarará abierta la sesión y procederá a la lectura del orden del día. Cada uno de los puntos del orden del día será tratado por separado y, en todo caso, se votarán por separado aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes. El Presidente expondrá cuanto estime conveniente, concediendo hasta que estime el asunto suficientemente debatido, turnos a favor y en contra, consumidos los cuales hará un resumen de lo expuesto, pasándose seguidamente a la oportuna votación cuyo resultado se reflejará en el acta con lo demás procedente.

Salvo disposición legal en contrario, sólo se podrá deliberar y votar sobre los asuntos incluidos en la convocatoria.

Los acuerdos se adoptarán por la mayoría prevista en la Ley de Sociedades de Capital. No obstante lo anterior, para la aprobación de las siguientes materias reservadas a la Junta General será necesario una mayoría reforzada del setenta y cinco (75%) del capital concurrente:

(i) la extensión del periodo de tenencia de los activos de la Sociedad más allá del límite establecido en el contrato de gestión estratégica e inversión suscrito entre la Sociedad y Azora Capital, S.L. en fecha 4 de junio de 2019, esto es, más allá del 15 de julio de 2029;

(ii) las ampliaciones del capital; y

(iii) las operaciones de fusión, escisión, transformación y cesión global de activos y pasivos.

En todo lo demás, verificación de asistentes, votación y derecho de información del accionista se estará a lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.”.

3.8. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 29 de abril de 2021, la Sociedad ha formalizado un contrato de liquidez (el “**Contrato de Liquidez**”) con el intermediario financiero, miembro del Mercado, RENTA 4 Banco, S.A. (el “**Proveedor de Liquidez**”).

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en BME Growth de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 5/2020, de 30 de julio, sobre normas de contratación de acciones de sociedades incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF Equity (la “**Circular de BME 5/2020**”) y su normativa de desarrollo.

El objeto de los contratos de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación.

El contrato de liquidez prohibirá que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de la Sociedad instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información privilegiada u otra información relevante de la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la Sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de los horarios de negociación previstos para esta Sociedad atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez mediante operaciones de elevado volumen tal y como éstas se definen en la Circular de BME 5/2020.

La Sociedad se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 200.000 euros en efectivo y 19.802 acciones de la Sociedad (equivalentes a 200.000 euros), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el Contrato de Liquidez respecto a la Sociedad.

La finalidad de los fondos y acciones entregados será exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa de BME Growth.

El contrato de liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de sesenta (60) días. La resolución del Contrato de Liquidez será comunicada por la Sociedad a BME Growth.

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

4.1 Reglamento Interno de Conducta

De conformidad con el Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y medidas urgentes en materia financiera, que modifica la redacción del artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores, no es obligatoria la elaboración y remisión a la CNMV de un Reglamento Interno de Conducta. En este sentido señalar que la Sociedad ha decidido no contar con un Reglamento Interno de Conducta.

4.2 Extinción del contrato de accionistas suscrito por la Sociedad y sus accionistas el 15 de julio de 2019

El contrato de accionistas suscrito por la Sociedad y sus accionistas el 15 de julio de 2019 preveía que determinadas cláusulas de este dejaran de tener efectos con ocasión de la incorporación de la Sociedad en BME Growth. Se trata de las cláusulas 3 (Ejecución del Desembolso Pendiente), 4 (Incumplimiento de la ejecución del Desembolso Pendiente), 7 (Obligación general de los Accionistas), 14 (Compromisos asumidos para el cumplimiento del régimen de SOCIMI y los requisitos de incorporación al MAB) y 16 (Transmisión de las Acciones). El contrato de accionistas preveía que el resto de sus cláusulas permanecerían en vigor tras la incorporación a BME Growth. No obstante, mantener la vigencia del resto del contrato de accionistas crearía una disfunción entre los accionistas actuales y aquellos que adquieran acciones en el Mercado tras la incorporación en BME Growth, que no serían parte de dicho contrato.

En base a lo anterior, el contrato de accionistas suscrito el 15 de julio de 2019 se extinguió (terminación que está sujeta a la efectiva incorporación en BME Growth) y el Consejo de Administración, en fecha 28 de enero de 2021, acordó lo siguiente:

- (i) trasladar a estatutos sociales aquellas cláusulas del contrato de accionistas que de otro modo permanecerían en vigor tras la admisión a negociación en términos que obtengan una calificación registral positiva, y trasladar a un Reglamento del Consejo de Administración las cláusulas no inscribibles en el registro mercantil.

En particular, se traslada a estatutos sociales la regulación de las mayorías reforzadas y materias reservadas a la Junta General (véase apartado 3.7 del presente Documento Informativo) y a un Reglamento del Consejo de Administración las materias reservadas, composición, funcionamiento del Consejo y de sus comités (véase apartado 4.3 del presente Documento Informativo).

- (ii) informar a los accionistas, de forma motivada, breve y clara, acerca de la terminación del contrato de accionistas y de la traslación de las cláusulas correspondientes.
- (iii) Incluir la regulación del compromiso de inversión de Azora Capital, S.L. en el Contrato de Gestión suscrito por la Sociedad y la Gestora el 4 de junio de 2019, dado que dicho compromiso de inversión se encuentra regulado en el contrato de accionistas. Por ello, se aprobó la firma de una novación objetiva no extintiva al Contrato de Gestión con el fin de incluir el compromiso de inversión de Azora.

4.3 Reglamento del Consejo de Administración

Con fecha 23 de febrero de 2021 el Consejo de Administración aprobó un reglamento que recoge las reglas básicas de organización y funcionamiento del Consejo de Administración, así como de sus órganos delegados, comités y comisiones de ámbito interno. Este reglamento tendrá efectos desde la efectiva incorporación de las acciones de la Sociedad en BME Growth.

El mencionado reglamento únicamente podrá ser objeto de modificación a instancia del Presidente o, de al menos, un tercio de los consejeros, y exigirá que el acuerdo sea adoptado por al menos dos tercios de los miembros del Consejo de Administración; debiendo informar a los accionistas en la siguiente Junta General ordinaria.

Las principales materias recogidas en el reglamento son:

- (i) Composición del Consejo de Administración y mayorías para la toma de acuerdos.
- (ii) Materias Reservadas para la cuales los acuerdos deberán adoptarse por mayoría absoluta:
 - a. realización de inversiones junto con terceros, en los términos previstos en el contrato de gestión
 - b. adquisiciones de activos individuales o adquisiciones y enajenaciones de carteras de activos que excedan el 20% del Capital Máximo Susceptible de Inversión
 - c. adquisiciones de terrenos que excedan el 25% del Capital Máximo Susceptible de Inversión dedicado a terrenos
 - d. inversiones fuera de la localización principal que excedan el 10% del Capital Máximo Susceptible de Inversión dedicado a inversiones fuera de la localización principal
 - e. suscripción de contratos de financiación que impliquen que el LTV supere el 65% durante el periodo de tenencia
 - f. suscripción de operaciones de cobertura o de derivados financieros no relacionados con la cobertura de la financiación
 - g. inversión en activos gestionados internamente por la Gestora o por una sociedad del Grupo
 - h. cualquier inversión fuera de España
- (iii) Composición y funciones de la Comisión de Auditoría, el Comité de Calidad de Servicio, el Comité de Inversiones, el Comité de Supervisión y el Comité de Conflictos.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor

La Sociedad designó el 22 de septiembre de 2020 a Deloitte, S.L. como Asesor Registrado, cumpliendo con ello el requisito establecido la Circular 1/2020 de BME Growth, de 30 de julio. En esta circular se establece que la empresa con valores incorporados en el segmento BME Growth de BME MTF Equity deberá tener en todo momento designado un Asesor Registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del mencionado Mercado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Deloitte, S.L. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2020 de BME Growth.

Deloitte, S.L. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008 según se establece en la Circular MAB 16/2016, actualmente modificada por la Circular 4/2020 de BME Growth, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity

Deloitte, S.L. se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 13.650, Secc.8, Folio 188, Hoja M-54414 con C.I.F. B-79104469 y domicilio social en Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, 28020 Madrid.

Deloitte, S.L. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

La Sociedad y Deloitte, S.L. declaran que no existe entre ellos ninguna relación o vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito anteriormente.

5.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.

CBRE Valuation Advisory, S.A., valorador cualificado de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de las RICS con domicilio en Paseo de la Castellana 202 (Madrid), ha emitido el 22 de febrero de 2021 el informe de valoración de la Sociedad que se adjunta como Anexo V del presente Documento Informativo.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación

Además de los asesores incluidos en cualquier otro apartado del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a la Sociedad en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en *BME Growth*:

- CBRE Valuation Advisory, S.A. ha realizado la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad que se adjunta como Anexo IV de este Documento Informativo así como la valoración de las acciones de la Sociedad.

- Cuatrecasas Gonçalves Pereira SLP ha participado como asesor legal de la Sociedad en el proceso de incorporación de sus acciones al Mercado y ha realizado el informe de due diligence legal.
- RENTA 4 Banco, S.A. ha sido designado como Proveedor de Liquidez.
- PricewaterhouseCoopers ha realizado las due diligences financiera y fiscal.

6. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Declaración de haber obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos y de los incorporados en sus curricula a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la presente Circular sobre Requisitos y Procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME MTF Equity

Adicionalmente deberá poder acreditar que ha proporcionado a dichas personas toda la información relativa al tratamiento de los datos de carácter personal, los fines del tratamiento y el ejercicio de sus derechos, así como su sujeción a la política de privacidad del grupo BME publicada en <https://www.bolsasymercados.es/esp/privacidad/Politica-de-Privacidad>

La Sociedad declara haber obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos.

ANEXO I: COMUNICACIÓN A LA AGENCIA TRIBUTARIA DE LA OPCIÓN PARA OPTAR AL RÉGIMEN DE SOCIMI

**A LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
DELEGACIÓN DE MADRID
ADMINISTRACIÓN DE GUZMÁN EL BUENO**

Comunicación de la opción por el régimen fiscal especial SOCIMI

D. Carlos María Fernández de Araoz Gómez-Acebo, mayor de edad, con D.N.I. número 05.387.312-E, en nombre y representación como Administrador Único de la sociedad **ADRIANO CARE, S.A.**, provista de **N.I.F. A-88.257.506**, y con domicilio fiscal en Madrid Calle Serrano, 30, 2ª planta; 28001 Madrid (en adelante, la "**Sociedad**"), comparece y como mejor proceda en derecho,

EXPONE

PRIMERO. - Que la Sociedad tiene por objeto social principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "**Ley 11/2009**").

SEGUNDO. - Que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y siguientes y la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, las SOCIMI que cumplan los requisitos establecidos en dicha Ley, podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades del régimen fiscal especial contemplado en la misma.

TERCERO. - Que, de conformidad con el párrafo anterior, el accionista único de la Sociedad ejerciendo las facultades de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su reunión de 5 de junio de 2019, acordó optar por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI.

Se acompaña al presente escrito, como **Anexo I**, certificación del acta de consignación de decisiones del accionista único de la Sociedad en la que se adoptó el citado acuerdo.

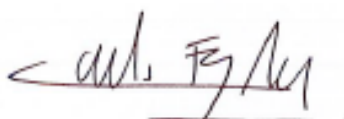
CUARTO. - Que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8.1 de la Ley 11/2009, esta opción se comunica a la Administración Tributaria con anterioridad a los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo de la Sociedad.

Por todo lo expuesto,

SOLICITA

Que se tenga por presentado este escrito, en tiempo y forma, junto con la documentación que se acompaña, teniéndose por comunicada la opción por el régimen fiscal especial de SOCIMI, con efectos para los periodos impositivos 2019 y sucesivos.

En Madrid, a 18 de junio de 2019.



D. Carlos María Fernández de Araoz Gómez-Acebo
ADRIANO CARE, S.A.

**ANEXO II: CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES DE LOS EJERCICIOS 2019 Y 2020,
JUNTO CON LOS INFORMES DE AUDITORÍA INDEPENDIENTES**

Adriano Care SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2019

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Adriano Care SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Adriano Care SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de inversiones en empresas del grupo La Sociedad mantiene inversiones en empresas del grupo por importe de 37.847 miles de euros, tal como se detalla en la nota 6 de las cuentas anuales. Las inversiones se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro de valor. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. Se trata de un aspecto más relevante de la auditoría por la magnitud del epígrafe y porque conlleva un alto nivel de juicio y estimación por parte de la dirección.	En nuestra prueba del análisis sobre la recuperación del valor de las inversiones en empresas del grupo, utilizamos nuestro conocimiento para concluir sobre si el valor y las hipótesis usadas por la dirección son adecuadas. En particular: • Comparamos el coste de las participadas con los resultados y reservas correspondientes a cada inversión y su evolución respecto al ejercicio anterior. • Usamos nuestro conocimiento técnico para concluir si el valor y las hipótesis usadas por la dirección son adecuados. En particular, confirmamos la razonabilidad de las plusvalías tácitas existentes procedentes de las valoraciones de los activos inmobiliarios y comprobamos los cálculos aritméticos. Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales. Como resultado de nuestras pruebas, consideramos que las estimaciones de la dirección soportan suficientemente el importe reconocido como Inversiones en empresas del grupo.

Otras cuestiones

Las cifras correspondientes al periodo anterior 2018, que se incluyen a efectos comparativos en cada uno de los estados de las cuentas anuales del ejercicio 2019, no han sido auditadas.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

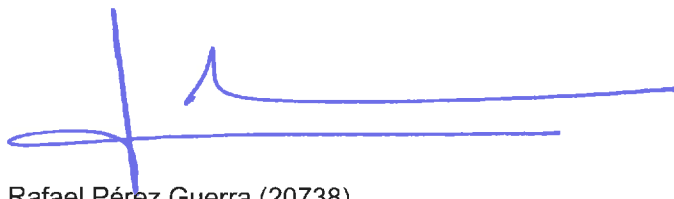
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

18 de marzo de 2020



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/01287
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.

**Cuentas anuales
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2019
e Informe de Gestión**



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
Balance a 31 de diciembre 2019
(miles de euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:	Nota 9	117.940	60
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	64.049	-	FONDOS PROPIOS:		117.940	60
Terrenos		26.202	-	Capital escriturado		12.000	60
Construcciones y mobiliario		8.314	-	Prima de emisión		64.476	-
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	Nota 6	17.888	-	Reservas		(18)	-
Instrumentos de patrimonio		37.847	-	Resultado del ejercicio		(2.042)	-
		37.847	-	Otras aportaciones de socios		43.524	-
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO NO CORRIENTE:	Nota 10	6.769	-
Existencias		61.391	60	Deudas a largo plazo		6.769	-
Anticipos a proveedores		190	-	Acreedores por arrendamiento financiero		6.501	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 7	1.775	-	Otros pasivos financieros		268	-
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		62	-	PASIVO CORRIENTE:		731	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 11	1.713	-	Deudas a corto plazo	Nota 10	228	-
Periodificaciones a corto plazo		268	-	Acreedores por arrendamiento financiero		225	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 8	59.158	60	Deudas con entidades vinculadas		3	-
Tesorería		59.158	60	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		503	-
		59.158	60	Acreedores varios	Nota 10	431	-
TOTAL ACTIVO		125.440	60	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 11	72	-
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		125.440	60

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019 (miles de euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 12.1	270	-
Ventas		270	-
Gastos de personal		(10)	-
Sueldos, salarios y asimilados		(8)	-
Cargas sociales		(2)	-
Otros gastos de explotación	Nota 12.2	(2.197)	-
Servicios exteriores		(2.183)	-
Tributos		(14)	-
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(77)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(2.014)	-
Gastos financieros		(28)	-
Por deudas con terceros		(28)	-
RESULTADO FINANCIERO		(28)	-
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS		(2.042)	-
Impuestos sobre beneficios	Nota 11	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(2.042)	-

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.

**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre 2019**

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos (miles de euros)

	31/12/2019	31/12/2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	(2.042)	-
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
- Efecto impositivo	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(2.042)	-

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019.

8

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

(miles de euros)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Otras aportaciones de socios	Total
Saldo inicial a 24 de diciembre 2018	-	-	-	-	-	-
Operaciones con accionistas - Constitución de la Sociedad	60	-	-	-	-	60
Saldo final a 31 de diciembre 2018	60	-	-	-	-	60
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(2.042)	-	(2.042)
Operaciones con accionistas - Aportación de accionistas - Ampliación de capital	11.940	64.476	(18)	-	43.524	43.524
Saldo final a 31 de diciembre 2019	12.000	64.476	(18)	(2.042)	43.524	117.940

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre 2019
(miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(3.424)	-
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(2.042)	-
Ajustes al resultado:		105	-
- Amortización del inmovilizado	Nota 5	77	-
- Gastos financieros		28	-
Cambios en el capital corriente		(1.487)	-
- Existencias		(190)	-
- Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 7 y 11	(1.775)	-
- Otros activos y pasivos corrientes		(268)	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 10 y 11	506	-
- Otros pasivos no corrientes		268	-
- Pago de intereses		(28)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(64.126)	-
Pagos por inversiones		(64.126)	-
- Empresas del grupo, multigrupo y asociadas	Nota 6	(37.847)	-
- Inversiones inmobiliarias	Nota 5	(26.279)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		126.648	60
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		126.648	60
- Ampliación de capital	Nota 9	76.398	60
- Aportaciones de socios	Nota 9	43.524	-
- Emisión/ (Devolución) y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 10	6.726	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		59.098	60
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio y/o en la constitución de la Sociedad		60	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		59.158	60

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019.

5

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

1. INTRODUCCIÓN E INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

Adriano Care SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad"), es una sociedad anónima domiciliada en la calle Serrano, número 30, Madrid, que se constituyó el 24 de diciembre de 2018, por tiempo indefinido, con la denominación social de Adriano Care, S.A.U. Desde el 14 de junio de 2019, la Sociedad ostenta su actual denominación social, Adriano Care SOCIMI, S.A. Con fecha 15 de julio 2019, se constituye el Consejo de Administración de la Sociedad.

La actividad principal de la Sociedad es:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, Grupo Adriano Care (en adelante, el Grupo), y va a formular separadamente cuentas anuales consolidadas.

a) Régimen SOCIMI

El 18 de junio de 2019, se comunicó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2019. Dado que la Sociedad está adscrita al régimen fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) tiene la intención de cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil de Madrid (MAB) dentro de los plazos previstos por la Ley.

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante la "Ley SOCIMI"). En los artículos 3 a 6 de la mencionada ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art. 3)

- 1) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a las cuales se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo de sociedades, según los criterios establecido en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a las cuales se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

- 2) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento al que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo de sociedades, según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a las cuales se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

- 3) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido, el plazo se computará:

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida

durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de distribución de resultados (Art. 6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley SOCIMI, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad cumple parcialmente los requisitos establecidos en la anterior Ley. No obstante, en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios para que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, dentro de los plazos establecidos por la Ley SOCIMI, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas, con un porcentaje de participación superior al 5%, estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

b) Otra información

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad no tiene gastos, activos, provisiones, ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en las presentes cuentas anuales.

El euro es la moneda funcional de la Sociedad. Las presentes cuentas anuales se presentan en miles de euros.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de acuerdo con el siguiente marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994 en todo lo que no contradiga al Plan General de Contabilidad, así como las disposiciones aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, la Ley del Mercado de Valores y demás normativa emitida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- d) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con las obligaciones de información a detallar en los presentes estados financieros intermedios.
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Las Cuentas Anuales del ejercicio 2018, fueron aprobadas por el Accionista Único, el 29 de marzo de 2019.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. En consecuencia, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable obligatorio que haya dejado de aplicarse.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- La valoración y el deterioro de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.1).
- La valoración y el deterioro de las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 4.2).
- Cumplimiento del Régimen SOCIMI (Notas 1.a y 11)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estas cuentas anuales, habrá de tenerse en cuenta el hecho de que la Sociedad se constituyó el 24 de diciembre de 2018 y, durante el presente ejercicio, ha estado inmersa en la fase de desarrollo de su plan de inversiones.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas.

g) Principio de empresa en funcionamiento

Estas cuentas anuales han sido preparadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual, contempla que la Sociedad realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus obligaciones.

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución de las pérdidas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, formulada por los Administradores de la Sociedad y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, consiste en destinar la totalidad de estas a la cuenta "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales están de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, así como al resto de normativa contable que le es de aplicación a la Sociedad, tal y como se ha explicado en la Nota 2.a.

En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de la Sociedad y aquellas consideradas significativas y que requieran de juicios significativos atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

4.1. Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance, recoge el valor de los terrenos, edificios y otras inversiones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos mercados.

Las inversiones inmobiliarias se valoran al precio de adquisición, que incluyen los costes directamente atribuibles que son necesarios para su puesta en funcionamiento y la estimación inicial de los costes de desmantelamiento, incluyendo los costes asociados a la transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, la Sociedad contabiliza las inversiones inmobiliarias a su valor de coste, que se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

En relación con los proyectos en curso, únicamente se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros, siempre que tales gastos financieros se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del activo y que la duración de las obras sea superior a 1 año.

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

- Construcciones: 50 años
- Instalaciones técnicas: 12 años
- Mobiliario: 8 años.

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes, y se dotan los correspondientes deterioros de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable.

El valor de mercado se determina a 31 de diciembre de cada ejercicio, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por un experto independiente, realizando semestralmente una actualización de las mismas. Dicha valoración es realizada de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el *Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)* del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (*International Valuation Standards, IVS*) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio.

La principal metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad durante el ejercicio 2019 es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Para calcular el valor residual del activo del último año

de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida. El detalle de las yields y las tasas de descuento consideradas en el ejercicio de valoración, a 31 de diciembre se desglosa en la Nota 5.

Cuando el valor contable es mayor que el valor de mercado se produce una pérdida por deterioro. Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.2 Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

El reconocimiento inicial de una inversión en empresas del grupo, multigrupo o asociada se realiza por su valor razonable. Los costes de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición no serán incluidos como parte del valor del mismo en su reconocimiento inicial.

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Las bajas de estos activos se valoran aplicando el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

Se registra un deterioro siempre que el valor contable de la participación sea superior a su valor recuperable. El valor recuperable, en sintonía con la normativa contable de aplicación, es el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos que se espera recibir de la inversión, pudiéndose tomar el patrimonio neto de la participada ajustado por las plusvalías tácitas existentes en la medida en que sea la mejor evidencia de su valor recuperable.

Las proyecciones de flujos de caja se basan en las mejores estimaciones disponibles de ingresos y gastos de cada participación, que se realizan empleando previsiones sectoriales, resultados pasados y expectativas de evolución de cada negocio y de desarrollo del mercado:

- Las variables macroeconómicas se elaboran de acuerdo a la información recogida en los informes del tasador externo.
- Las hipótesis de precio y ocupación se elaboran en base a los contratos vigentes firmados por las diferentes sociedades, la evolución histórica de los mismos, así como las mejores estimaciones de la Sociedad en base a los presupuestos y planes de negocio aprobados.
- Los costes operativos y las inversiones para acometer se calculan, para el primer año, de acuerdo con el presupuesto anual del Grupo y en los años siguientes de acuerdo con los planes de desarrollo de los activos aplicando un factor de escalación para gastos operativos ligado a la evolución esperada del IPC.

Las tasas utilizadas en el proceso de evaluación de la recuperabilidad de la inversión en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, correspondiente al ejercicio 2019 se han situado en los siguientes rangos:

Rango	
Exit Yield	8,33% - 10,79%
Tasa de descuento	7,50% - 10,70%

A cierre del ejercicio, el test de deterioro de las inversiones en empresas del grupo ha sido validado por un experto independiente.

4.3 Instrumentos financieros

4.3.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad, diferentes de las inversiones en el patrimonio del Grupo, multigrupo y asociadas, hacen referencia a la siguiente categoría:

- a. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un "test de deterioro" para los activos financieros. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas se fundamenta en analizar el riesgo de crédito de cada contraparte y dotar una provisión siempre y cuando existe evidencia razonable que dicho importe no se podrá recuperar.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito, etc.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", etc.

4.3.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

4.4 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

Miles de euros	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Saldo final
31 de diciembre de 2019			
Coste			
Terrenos	-	8.314	8.314
Construcciones y otros	-	17.965	17.965
Total coste	-	26.279	26.279
Amortización acumulada			
Construcciones y otros	-	(77)	(77)
Total amortización acumulada	-	(77)	(77)
Total Inversiones Inmobiliarias	-	26.202	26.202

5.1 Adquisiciones del ejercicio 2019

Las principales adquisiciones y altas de activos, durante el ejercicio 2019, incluyendo gastos e impuestos no recuperables asociados a los mismos, han sido los siguientes:

- Con fecha 30 de julio de 2019, se adquiere un centro residencial de la tercera edad situado en Palencia. El inmueble se encuentra actualmente arrendado. El coste de adquisición ha ascendido a 7.050 miles de euros.
- Con fecha 8 de octubre de 2019, se adquiere un centro residencial de la tercera edad situado en Bilbao. Este centro residencial se encuentra arrendado y es gestionado por la sociedad Torre Gorostizaga, S.L. que también ha sido adquirida por la Sociedad (Nota 6) en la misma fecha. El coste de adquisición del activo ha ascendido a 1.869 miles de euros.
- Con fechas 12 de septiembre y 16 de octubre de 2019, la Sociedad ha adquiridos dos terrenos ubicados en Villaverde, Madrid. El coste de adquisición ha ascendido a 3.704 miles de euros.
- El 20 de noviembre de 2019, la Sociedad ha firmado un contrato de cesión de posición contractual por el que se ha subrogado en el arrendamiento financiero inmobiliario de un centro geriátrico situado en La Coruña. Los principales aspectos de este contrato de leasing se detallan en la Nota 10. El inmueble se encuentra actualmente arrendado. El coste de adquisición ha ascendido a 9.508 miles de euros (Nota 5.4).

- Con fecha 19 de diciembre de 2019, se adquiere un centro destinado a residencia de mayores y centro de día situado en Zamora. El inmueble se encuentra actualmente arrendado. El coste de adquisición ha ascendido a 4.148 miles de euros.

5.2 Evaluación del deterioro del ejercicio 2019

Del ejercicio de valoración realizado a 31 de diciembre de 2019 no se han identificado indicadores de deterioro en ninguno de los activos.

El detalle de las yields y las tasas de descuento consideradas en el ejercicio de valoración, a 31 de diciembre es el siguiente:

Yields	31 de diciembre de 2019
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	5,15% - 6,00%
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount Rate)	7,15% - 8,50%

La variación de 25 puntos porcentuales en las exit yields, así como la variación de un 5% en las rentas consideradas, tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del valor de sus activos (residencias y terrenos) registrados en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de 25 p.p. en las Exit Yields	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de 25 p.p.	Aumento de 25 p.p.
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	29.899	1.358	(1.237)

Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 5% en las rentas consideradas	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de 5%	Aumento de 5%
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja	29.899	(1.544)	3.048

5.3 Arrendamientos operativos

Los ingresos por renta derivados de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad y que se encontraban arrendados a terceros a través de arrendamientos operativos ascendieron a 270 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 (Nota 12.1). Los importes de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

(Miles de euros)	31 de diciembre de 2019
Hasta un año	1.273
Entre uno y cinco años	4.987
Más de cinco años	9.096
Total	15.356

Durante el ejercicio 2019 no hay cuotas contingentes reconocidas como ingresos del periodo.

Los gastos de explotación asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 43 miles de euros en 2019.

5.4 Arrendamiento financiero

A 31 de diciembre de 2019, no hay arrendamientos financieros en los que la Sociedad actúe como arrendadora.

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene un contrato de arrendamiento financiero en la que actúa como arrendataria siendo las cuotas de arrendamiento mínimas (incluyendo, si procede, las opciones de compra), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, las siguientes:

	Miles de euros			
	Valor neto contable	Cuotas mínimas de arrendamiento (Nota 10.1)		
		Hasta 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años
Inversiones inmobiliarias	9.489	225	1.213	5.288
Total	9.489	225	1.213	5.288

Durante el ejercicio 2019 no hay cuotas contingentes reconocidas como gastos del periodo.

5.5 Otra información

Todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se encuentran situadas en España.

Es política de la Sociedad formalizar pólizas de seguro con compañías de reconocida solvencia para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre 2019, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

No existe ninguna restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios.

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad mantiene proyectos de inversión relativos al desarrollo de los terrenos de Villaverde por importe de 15.500 miles de euros. Asimismo, a cierre del ejercicio 2019, la Sociedad no había formalizado avales relativos a estos compromisos.

6. INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

El desglose de los instrumentos de patrimonio en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Miles de euros	Saldo Inicial	Altas o dotaciones	Saldo final
Coste			
Promociones Zorges, S.L.	-	8.185	8.185
Olimpia Bass, S.L.	-	12.162	12.162
Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.	-	2.940	2.940
Udazkena, S.L.	-	1.960	1.960
Torre Gorostizaga, S.L.	-	1.200	1.200
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	-	11.400	11.400
Total Coste	-	37.847	37.847

6.1 Participaciones adquiridas por la Sociedad en el ejercicio 2019

Promociones Zorges, S.L. y Olimpia Bass, S.L.

El 2 de agosto de 2019, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones sociales de Olimpia Bass, S.L. por un importe de 12.162 miles de euros y el 54% las participaciones sociales de Promociones Zorges, S.L. por un importe de 4.218 miles de euros.

El 27 de septiembre de 2019, la Sociedad ha adquirido el 46% restante de las participaciones sociales de Promociones Zorges, S.L. que poseía Olimpia Bass, S.L. por un importe de 3.633 miles de euros, adquiriendo con esta operación el 100% de las participaciones sociales de forma directa. Asimismo, con fecha 6 de noviembre 2019, la Sociedad ha realizado una aportación de socios a Promociones Zorges, S.L. por importe de 334 miles de euros.

Promociones Zorges, S.L. es una sociedad domiciliada en Madrid, que posee una residencia en Bilbao, que es gestionada por Olimpia Bass, S.L., sociedad domiciliada en Bilbao cuya actividad es la asistencia y servicios para niños, jóvenes disminuidos físicos y ancianos en centros residenciales.

Los contratos de compraventa de estas dos sociedades contemplan el pago de un precio variable vinculado a los resultados obtenidos por las mismas en el año posterior a su fecha de adquisición. Los Administradores de la Sociedad consideran que no se cumplirán las circunstancias establecidas para el registro de dicho precio variable.

Inmobiliaria Barrica Barri, S.A. y Udazkena, S.L.

El 8 de octubre de 2019, la Sociedad adquiere el 100% de las acciones de Inmobiliaria Barrica Barri, S.A. por un importe de 2.940 miles de euros y el 100% de las participaciones sociales de Udazkena, S.L. por un importe de 1.960 miles de euros.

Inmobiliaria Barrica Barri, S.A. es una sociedad domiciliada en Barrica (Vizcaya) y ostenta la propiedad de una residencia en la misma localidad. Esta residencia es gestionada por Udazkena, S.L., sociedad domiciliada en Barrica (Vizcaya), siendo su actividad la asistencia y servicios para niños, jóvenes disminuidos físicos y ancianos en centros residenciales.

Los contratos de compraventa de estas dos sociedades contemplan el pago de un precio variable vinculado a los resultados obtenidos por las mismas durante el ejercicio anual que terminará el 31 de diciembre 2020. Los Administradores de la Sociedad consideran que no se cumplirán las circunstancias establecidas para el registro de dicho precio variable.

Torre Gorostizaga, S.L.

El 8 de octubre de 2019, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones sociales de Torre Gorostizaga, S.L. por un importe de 1.200 miles de euros. Torre Gorostizaga, S.L. es una sociedad domiciliada en Bilbao cuya actividad es la asistencia en establecimientos residenciales para personas mayores y en la actualidad gestiona un centro residencial de la tercera edad situado en Bilbao, propiedad de Adriano Care Socimi, S.A. (Nota 5).

Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.

El 24 de octubre de 2019, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones sociales de Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. por un importe de 11.400 miles de euros. Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. es una sociedad domiciliada en Ortuella (Vizcaya) cuya actividad es la asistencia en establecimientos residenciales para personas mayores y en la actualidad explota una residencia con centro de día para personas mayores dependientes situada en la misma localidad, así como un aparcamiento situado en los bajos de la residencia, en virtud de un contrato administrativo con la Diputación Foral de Bizkaia cuyo fin está previsto para el 27 de marzo de 2047.

La información relativa a las empresas del grupo a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Miles de euros	Porcentaje participación directa	Valor neto contable	Capital	Prima de emisión y Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio (*)	Otras partidas del Patrimonio Neto	Total patrimonio neto
Promociones Zorges, S.L.	100%	8.185	601	(76)	400	334	1.259
Olimpia Bass, S.L.	100%	12.162	217	2.837	720	-	3.774
Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.	100%	2.940	127	852	119	-	1.098
Udazkena, S.L.	100%	1.960	3	173	34	-	210
Torre Gorostizaga, S.L.	100%	1.200	32	126	122	-	280
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	100%	11.400	87	3.925	702	1.587	6.301
		37.847	1.067	7.837	2.097	1.921	12.922

(*) El beneficio o pérdida del ejercicio de estas sociedades es el correspondiente a la totalidad del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019, independientemente de la fecha de adquisición de las mismas.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019 de las sociedades participadas por la Sociedad han sido auditados por el auditor del Grupo, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad no ha recibido ningún dividendo de sus participadas.

Los resultados de las sociedades del Grupo indicadas en el cuadro anterior corresponden en su totalidad a operaciones continuadas.

Para aquellas sociedades dependientes cuyo patrimonio neto es inferior al valor neto contable de la inversión, se ha comprobado que el patrimonio neto corregido por las plusvalías tácitas existentes a 31 de diciembre de 2019 es superior al valor contable, por lo que no ha sido necesario registrar ninguna corrección valorativa.

7. ACTIVOS FINANCIEROS

7.1 Préstamos y partidas a cobrar

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2019 se corresponde principalmente con saldos clasificados como "Otros créditos con las Administraciones Públicas" (Nota 11).

El importe en libros de los préstamos y partidas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee la Sociedad las cuales devengan tipos de interés de mercado sin restricciones a su disponibilidad.

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de alto nivel crediticio.

9. PATRIMONIO NETO

Capital social

La Sociedad se constituyó el 24 de diciembre de 2018, con una cifra de capital social de 60 miles de euros dividido en 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. El accionista fundador fue Azora Capital, S.L.

Ampliaciones de capital realizadas en 2019:

Con fecha 15 de julio de 2019, se acordó ampliar el capital social de la Sociedad en el importe de 12.000 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 12.000.000 nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de emisión por acción de 9 euros, por lo que el importe total de la prima de emisión asciende a 108.000 miles de euros. Con fecha 24 de julio de 2019, se modificó la ampliación de capital anterior en los siguientes términos:

- la cifra del aumento de capital asciende a 11.940 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 11.940.000 nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas;
- la prima de emisión por acción asciende a 5,40 euros, por lo que el importe total de la prima de emisión ascendió a 64.476 miles de euros.
- Se desembolsa el 60% del valor nominal de las nuevas acciones y el 100% de la prima de emisión por lo que el importe total desembolsado asciende a 71.640 miles de euros.
- El importe restante de 360 miles de euros se aporta en concepto de "Otras aportaciones de socios".

En el Consejo de Administración de la Sociedad del 17 de octubre de 2019, se acordó exigir a los accionistas el desembolso del 40% restante de la ampliación de capital por un importe de 4.776 miles de euros.

Los gastos de la ampliación de capital han ascendido a un total de 18 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2019, el capital social estaba representado por 12.000.000 acciones (60.000 acciones a 31 de diciembre de 2018) de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y todas las acciones gozan de los mismos derechos.

A 31 de diciembre de 2019, no hay ningún accionista que ostente una participación igual o superior al 10% del capital de la Sociedad. No existe conocimiento por parte de la Sociedad de otras participaciones sociales que, siendo inferiores al porcentaje señalado, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad.

Reserva Legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda el 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de

estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

A 31 de diciembre 2019, la Sociedad no ha dotado la totalidad de la reserva legal.

Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución. A 31 de diciembre 2019, la prima de emisión de la sociedad ascendía a 64.476 miles de euros.

Aportaciones de Socios

Adicionalmente a las aportaciones de socios ya mencionadas en el epígrafe de capital social por importe de 360 miles de euros, en el Consejo de Administración del 17 de octubre de 2019, se acordó exigir a los accionistas una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad por importe de 43.164 miles de euros en efectivo.

A 31 de diciembre 2019, las aportaciones de socios ascendían a 43.524 miles de euros.

Distribución de resultados y gestión del capital

Las SOCIMI reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI estarán obligadas a distribuir, en forma de dividendos, a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a los que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo al que se refiere el apartado anterior.

10. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de euros					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Pasivos financieros no corrientes:						
Acreedores por arrendamiento financiero	6.501	-	-	-	6.501	-
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	268	-	268	-
TOTAL	6.501	-	268	-	6.769	-
Pasivos financieros corrientes:						
Acreedores por arrendamiento financiero	225	-	-	-	225	-
Deudas con entidades vinculadas	-	-	3	-	3	-
Acreedores varios	-	-	431	-	431	-
TOTAL	225	-	434	-	659	-
	6.726	-	702	-	7.428	-

10.1 Acreedores por arrendamiento financiero

La Sociedad tiene registrado, a 31 de diciembre de 2019, el saldo derivado del contrato de arrendamiento financiero inmobiliario del centro geriátrico situado en La Coruña. El vencimiento del contrato es en octubre de 2038 y devenga un tipo de interés fijo de 2,5%. Las cuotas pendientes de pago por vencimiento se han detallado en la Nota 5.4.

Con fecha 20 de noviembre 2019, la Sociedad ha firmado un contrato de opción de cesión de la posición contractual en el contrato de arrendamiento financiero anteriormente mencionado, con subrogación en todos los derechos y obligaciones que de este se deriven. La parte beneficiaria podrá ejecutar la opción de cesión dentro del plazo comprendido entre los 30 días naturales siguientes al quinto aniversario de la fecha de firma del contrato de opción.

Dicho contrato de opción establece que el precio de cesión será equivalente a la cantidad de 11.200 miles de euros menos las cuotas pendientes de pago en el marco del contrato de arrendamiento financiero en la fecha de ejecución de la opción. Asimismo, el precio de cesión se podrá ver incrementado por todos aquellos incrementos de renta, diferentes de la actualización contractual del IPC, que la Sociedad negocie dentro del contrato de arrendamiento del activo. Estas cantidades se capitalizarán a una tasa equivalente al 5,35% anual.

Los Administradores de la Sociedad consideran que no se cumplirán las circunstancias establecidas para la ejecución de opción mencionada anteriormente.

10.2 Otros pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros
A largo plazo	
Fianzas y depósitos recibidos derivados de los contratos de arrendamiento	268
	268
A corto plazo	
Acreedores varios	431
Total Otros pasivos financieros	699

10.3 Garantías concedidas

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no había concedido avales, fianzas o garantías.

11. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas del balance es el siguiente:

	Miles de euros
Otros créditos con las Administraciones Públicas	
Hacienda Pública deudora por IVA	1.713
Total saldos deudores	1.713
Otras deudas con las Administraciones Públicas	
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	38
Organismos de la Seguridad Social acreedores	1
Otras deudas con las Administraciones Públicas	33
Total saldos acreedores	72

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años.

La Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

El 18 de junio de 2019, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción para la aplicación del régimen especial previsto en la Ley SOCIMI para el período impositivo iniciado el 1 de enero de 2019 y sucesivos.

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad cumple parcialmente los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal. No obstante, en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios para que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido. De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMI, los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos de tributación.

Impuesto de sociedades

A continuación, se detalla la conciliación entre el beneficio contable antes de impuestos y la base imponible del impuesto:

	31 de diciembre de 2019			
	Miles de euros			
	Estado del resultado		Estado total de cambios en el PN	Total
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General		
Resultado antes de impuestos	(2.042)	-	(18)	(2.060)
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Amortización no deducible	-	-	-	-
Gastos financieros no deducibles	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-	-
Base imponible definitiva	(2.042)	-	(18)	(2.060)

En el ejercicio 2019, la Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0% para rentas que cumplen con el régimen de SOCIMI.

A continuación, se detalla la conciliación entre el gasto/(ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos:

	31 de diciembre de 2019		
	Estado del resultado		Estado total de cambios en el PN
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	
Resultado antes de impuestos	(2.042)	-	(18)
Carga impositiva teórica (0%; 25%)	-	-	-
Gastos no deducibles	-	-	-
Compensación de bases imponibles	-	-	-
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	-	-	-

El cálculo del impuesto sobre sociedades a pagar o a devolver es el siguiente:

	31 de diciembre de 2019
Impuesto corriente	-
Retenciones	-
Pagos a cuenta	-
Impuesto sobre sociedades a pagar / (devolver)	-

A 31 de diciembre la Sociedad no tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar.

11.1 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI:

No es de aplicación.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI:

No es de aplicación.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:

No es de aplicación.

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general:

No es de aplicación.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores:

No es de aplicación.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial:

Denominación	Descripción	Fecha de adquisición	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
Residencia en Bilbao	Centro residencial de la tercera edad	08/10/2019	SI
Residencia en Palencia	Centro residencial de la tercera edad	30/07/2019	SI
Residencia en La Coruña	Centro residencial de la tercera edad	20/11/2019	SI
Residencia en Zamora	Centro residencial de la tercera edad	19/12/2019	SI

- g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI:

Sociedad dependiente	Fecha de adquisición	Acogida al régimen SOCIMI	Fecha de aplicación del Régimen
Promociones Zorges, S.L.	02/08/2019	SI	01/01/2019
Olimpia Bass, S.L.	02/08/2019	NO	N/A
Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.	08/10/2019	NO	N/A
Udazkena, S.L.	08/10/2019	NO	N/A
Torre Gorostizaga, S.L.	08/10/2019	NO	N/A
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	24/10/2019	NO	N/A

- h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento al que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la mencionada Ley:

Los indicados en los puntos f y g.

i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sean para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que procedan dichas reservas:

No es de aplicación.

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se corresponde con los ingresos por arrendamientos por importe de 270 miles de euros.

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios corresponde a la actividad ordinaria de la Sociedad por el arrendamiento de centros residenciales para mayores.

El total de los ingresos de la Sociedad son realizados en España.

La distribución de los ingresos por ámbito geográfico se detalla a continuación:

Mercados Geográficos	Miles de euros
Castilla y León	196
Galicia	50
Vizcaya	24
Total	270

12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de los otros gastos de explotación del ejercicio 2019 es el siguiente:

	Miles de euros
Arrendamientos y cánones	1
Servicio de profesionales independientes	2.080
Primas de seguros	16
Servicios bancarios y similares	1
Otros servicios	85
Tributos	14
Total Otros gastos de explotación	2.197

Con fecha 4 de junio de 2019, la Sociedad firmó un contrato con Azora Capital, S.L. (en adelante, "la Gestora"), en aquel momento, su accionista único. A través de dicho contrato, Azora Capital, S.L. se convirtió en el proveedor de servicios de gestión estratégica e inversión y otros servicios complementarios, con el objeto de delegar a la Gestora la gestión ordinaria de la Sociedad por el periodo de tenencia de los activos. Dicho contrato ha sido ratificado en el Consejo de Administración de la Sociedad, con fecha 15 de julio 2019.

Dentro de los servicios de profesionales independientes, se encuentra registrada, por importe de 1.109 miles de euros, la comisión de la entidad gestora de la Sociedad, Azora Capital, S.L., así como los gastos relativos a la adquisición de inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que no han sido objeto de capitalización, por importe de 789 miles de euros.

Dentro del epígrafe de "Tributos" se recogen, fundamentalmente, los gastos por el Impuesto de Bienes Inmuebles que ha devengado en el ejercicio cada uno de los inmuebles que son propiedad de la Sociedad, por importe de 14 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.

12.3 Saldos y transacciones con entidades vinculadas

Las entidades vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2019, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Promociones Zorges, S.L.	Empresa del Grupo
Olimpia Bass, S.L.	Empresa del Grupo
Inmobiliaria Barrica Barri, S.L.	Empresa del Grupo
Udazkena, S.L.	Empresa del Grupo
Torre Gorostizaga, S.L.	Empresa del Grupo
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	Empresa del Grupo
Azora Capital, S.L.	Entidad Vinculada

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad mantiene un saldo acreedor de 3 miles de euros con Azora Capital, S.L.

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas es el siguiente:

Ejercicio 2019	Sociedad	Miles de euros		
		Empresas del grupo	Entidades vinculadas	Total
Ingresos por arrendamiento	Torre Gorostizaga, S.L.	24	-	24
Servicios exteriores	Azora Capital, S.L.	-	(1.109)	(1.109)

13. RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2019 por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascienden a 60 miles de euros. El detalle de dichas retribuciones es el siguiente:

	Miles de euros
Retribución Consejeros	60
Retribución Comisión Auditoría y Control	-
Total	60

A 31 de diciembre de 2019 no existían anticipos, ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Ninguno de los miembros del Consejo, ni sus personas vinculadas desarrollan, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2019, no ha habido remuneración que corresponda a las personas físicas que representan a la Sociedad en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad es persona jurídica administradora.

Durante el ejercicio 2019 se han devengado primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores en el ejercicio del cargo por importe de 8 miles de euros.

En lo que refiere a las situaciones de conflicto, los Consejeros deben comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. Si el conflicto se refiere a una operación, el Consejero no podrá realizarla sin la aprobación del Consejo. Durante y a cierre del ejercicio 2019, ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas

vinculadas han desarrollado, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto con los intereses de la Sociedad.

La Sociedad no dispone de Alta Dirección.

14. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Sociedad gestiona el capital y su estructura financiera, así como el de las sociedades participadas, con el fin de asegurar que cada una de ellas sea capaz de hacer frente a sus pagos corrientes, compromisos de inversión, deudas y a maximizar el retorno a su accionista.

La Sociedad adicionalmente de la actividad de adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento participa mayoritariamente en el capital social de varias sociedades (Nota 6). Las cuentas anuales están referidas a la Sociedad individualmente y, en consecuencia, no reflejan las variaciones que se producirían en los diferentes componentes del patrimonio si se procediese a la consolidación de las referidas Sociedades Dependientes. La Sociedad elabora Estados Financieros Consolidados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

De acuerdo con los Estados Financieros Consolidados preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), el total del patrimonio neto a 31 de diciembre de 2019 asciende a un importe de 124.370 miles de euros, el resultado consolidado atribuible asciende a 654 miles de euros, y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios (ingresos por arrendamientos y prestaciones de servicios) ascienden a 141.347 y 3.643 miles de euros, respectivamente.

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que actúa la Sociedad y sus sociedades dependientes vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

- Riesgo de crédito: el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos.
- Riesgo de liquidez: a la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado la Sociedad la primera fase de la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio.
- Riesgo de mercado: uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad es el riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado por la Sociedad mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de estos, mediante una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.

15. OTRA INFORMACIÓN

15.1 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados por servicios de auditoría, servicios profesionales relacionados con la auditoría y otros servicios prestados en el ejercicio a la Sociedad el auditor, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y por otras empresas que forman parte de la misma red internacional del auditor de cuentas, han sido los siguientes:

	Miles de euros
Servicios de auditoría y relacionados	
Servicios de auditoría	47
Servicios de asesoramiento	
Otros Servicios	-
Total	47

15.2 Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2019 y 2018, detallado por categorías, es el siguiente:

	2019	2018
Personal técnico	0,25	-

En cuanto a los trabajadores con discapacidad, a 31 de diciembre 2019, la Sociedad no cuenta con empleados con discapacidad.

Por último, la distribución por géneros al término de los ejercicios 2019 y 2018, detallada por categorías, es la siguiente:

	2019		2018	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Personal técnico	1	-	-	-

15.3 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2019
(Días)	
Periodo medio de pago a proveedores	13
Ratio de operaciones pagadas	13
Ratio de operaciones pendientes de pago	-
(Miles de euros)	
Total pagos realizados	2.808
Total pagos pendientes	-

8

16. HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores con un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales, con posterioridad al cierre del ejercicio 2019, salvo los indicados a continuación:

- En relación con los recientes acontecimientos, los Administradores de la Sociedad han identificado el riesgo derivado del impacto del COVID-19 en los usuarios de las residencias y sus centros de día. Al igual que en otros casos de gripes víricas, las personas de la Tercera Edad forman parte de un colectivo con riesgo incrementado. El desarrollo del virus COVID-19 puede afectar a la salud de los residentes, así como generar la implantación de medidas que pudiera tomar la Administración en relación con el cierre o la limitación de la actividad de las residencias. La compañía está en contacto frecuente con los operadores de las residencias y se extrema el seguimiento de las recomendaciones de las Autoridades Sanitarias a la vez que se incluyen otras de cara a elevar la prevención.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.

Informe de gestión

correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

1. Entorno macroeconómico y de la Sociedad

Los últimos datos disponibles indican que España creció un 2,0% en el año 2019 y las últimas previsiones del FMI esperan un crecimiento del 1,6% para los años 2020 y 2021. Por otro lado, se prevé un crecimiento anual de la población de mayores de 65 años de aproximadamente 200.000 personas al año, creando una fuerte demanda adicional de plazas de residencias de la tercera edad. Respecto de la población de más de 65 años, España cuenta con la ratio de cobertura del 4,3%, por debajo de la recomendación del 5,0% de la OMS, remarcando la necesidad inmediata de plazas adicionales.

Respecto al mercado inmobiliario en España, los cambios demográficos y el envejecimiento de la población atraen un creciente interés por parte de operadores e inversores en la gestión e inversión de activos dedicados a residencias de la tercera edad. El desequilibrio entre la oferta y la demanda está ocasionando un incremento en el interés inversor, especialmente en residencias operativas, pero apuntando también a desarrollos de nuevos activos en las principales ciudades del país.

La cartera de activos de la Sociedad estaba integrada a 31 de diciembre de 2019 por 4 residencias operativas para la tercera edad y dos terrenos su desarrollo futuro. Las operaciones de la Sociedad se desarrollan en varias Comunidades Autónomas del territorio español.

2. Evolución de la actividad de la Sociedad

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha estado inmersa en la ejecución de su calendario de inversiones y en el desarrollo previsto de su plan de negocios. Las principales adquisiciones y altas de activos, incluyendo gastos e impuestos no recuperables asociados a los mismos, han sido los siguientes:

- Con fecha 30 de julio de 2019, se adquiere un centro residencial de la tercera edad situado en Palencia. El inmueble se encuentra actualmente arrendado. El coste de adquisición ha ascendido a 7.050 miles de euros.
- Con fecha 8 de octubre de 2019, se adquiere un centro residencial de la tercera edad situado en Bilbao. Este centro residencial se encuentra arrendado y es gestionado por la sociedad Torre Gorostizaga, S.L. que también ha sido adquirida por la Sociedad en la misma fecha. El coste de adquisición del activo ha ascendido a 1.869 miles de euros.
- Con fechas 12 de septiembre y 16 de octubre de 2019, la Sociedad ha adquiridos dos terrenos ubicados en Villaverde, Madrid. El coste de adquisición ha ascendido a 3.704 miles de euros.
- El 20 de noviembre de 2019, la Sociedad ha firmado un contrato de cesión de posición contractual por el que se ha subrogado en el arrendamiento financiero inmobiliario de un centro geriátrico situado en La Coruña. Los principales aspectos de este contrato de leasing se detallan en la Nota 10. El inmueble se encuentra actualmente arrendado. El coste de adquisición ha ascendido a 9.508 miles de euros.
- Con fecha 19 de diciembre de 2019, se adquiere un centro destinado a residencia de mayores y centro de día situado en Zamora. El inmueble se encuentra actualmente arrendado. El coste de adquisición ha ascendido a 4.148 miles de euros.

Asimismo, también se han producido las siguientes adquisiciones de participaciones en otras empresas, siendo las más relevantes, las que se desglosan a continuación:

- El 2 de agosto de 2019, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones sociales de Olimpia Bass, S.L. y Promociones Zorges por un importe de 16.714 miles de euros. Promociones Zorges, S.L. es una sociedad domiciliada en Madrid, que posee una residencia en Bilbao, que es gestionada por Olimpia Bass, S.L., sociedad domiciliada en Bilbao cuya actividad es la asistencia y servicios para niños, jóvenes disminuidos físicos y ancianos en centros residenciales.

Los contratos de compraventa de estas dos sociedades contemplan el pago de un precio variable vinculado a los resultados obtenidos por las mismas en el año posterior a su fecha de adquisición. Los Administradores de la Sociedad consideran que no se cumplirán las circunstancias establecidas para el registro de dicho precio variable.

- El 8 de octubre de 2019, la Sociedad adquiere el 100% de las acciones de Inmobiliaria Barrica Barri, S.A. y Udazkena, S.L. por un importe de 4.900 miles de euros. Inmobiliaria Barrica Barri, S.A. es una sociedad domiciliada en Barrica (Vizcaya) y ostenta la propiedad de una residencia en la misma localidad. Esta residencia es gestionada por Udazkena, S.L., sociedad domiciliada en Barrica (Vizcaya), siendo su actividad la asistencia y servicios para niños, jóvenes disminuidos físicos y ancianos en centros residenciales.

Los contratos de compraventa de estas dos sociedades contemplan el pago de un precio variable vinculado a los resultados obtenidos por las mismas durante el ejercicio anual que terminará el 31 de diciembre 2020. Los Administradores de la Sociedad consideran que no se cumplirán las circunstancias establecidas para el registro de dicho precio variable.

- El 8 de octubre de 2019, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones sociales de Torre Gorostizaga, S.L. por un importe de 1.200 miles de euros. Torre Gorostizaga, S.L. es una sociedad domiciliada en Bilbao cuya actividad es la asistencia en establecimientos residenciales para personas mayores y en la actualidad gestiona un centro residencial de la tercera edad situado en Bilbao, propiedad de Adriano Care Socimi, S.A.
- El 24 de octubre de 2019, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones sociales de Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. por un importe de 11.400 miles de euros. Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. es una sociedad domiciliada en Ortuella (Vizcaya) cuya actividad es la asistencia en establecimientos residenciales para personas mayores y en la actualidad explota una residencia con centro de día para personas mayores dependientes situada en la misma localidad, así como un aparcamiento situado en los bajos de la residencia, en virtud de un contrato administrativo con la Diputación Foral de Bizkaia cuyo fin está previsto para el 27 de marzo de 2047.

Los estados financieros de Adriano Care SOCMI, S.A. a 31 de diciembre de 2019 han sido formulados conforme a las normas establecidas por el Plan General de Contabilidad, así como el resto de normativa contable y mercantil que le es de aplicación a la Sociedad. En el balance a cierre del ejercicio destaca, según se señala en la memoria de las cuentas anuales individuales, el importe de los activos inmobiliarios reflejados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" por importe de 26.202 miles de euros, así como las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo reflejadas en el epígrafe con el mismo nombre por importe de 37.847 miles de euros.

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 12.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2019. El patrimonio neto de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 asciende a 117.940 miles de euros.

Por otro lado, la financiación de la Sociedad corresponde al arrendamiento financiero de uno de los inmuebles en gestión. La deuda con la entidad concedente se sitúa en 6.726 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.

En la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019, el importe neto de la cifra de negocios y los otros gastos de explotación han ascendido a 270 y -2.197 miles de euros, respectivamente. Destacan en el ejercicio 2019, los costes incurridos en el desarrollo del plan de inversiones de la Sociedad, que no han sido objeto de capitalización, por importe de -789 miles de euros. El resultado de explotación se sitúa en -2.014 miles de euros y el resultado del ejercicio en -2.042 miles de euros.

3. Evolución previsible de la Sociedad y principales riesgos

En el futuro próximo, Adriano Care Socimi, S.A. continuará la inversión del capital disponible. Las líneas básicas de actuación de la Sociedad serán: (i) la identificación de oportunidades de inversión y la adquisición de activos dedicados a residencias de la tercera edad en España, y (ii) la maximización del valor de las residencias en portfolio para maximizar el valor de la compañía, entre otros a través de obras de mejora.

Los principales riesgos a los cuales se enfrenta la Sociedad, dentro del sector en el que actúa, vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

- **Riesgo de crédito:** este riesgo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos.
- **Riesgo de liquidez:** este riesgo hace referencia a la incapacidad de la Sociedad de hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo por falta de liquidez. A la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado la Sociedad la primera fase de la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio.
- **Riesgo de mercado:** este riesgo hace referencia a posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos vigentes. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado por la Sociedad mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de estos, mediante una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.

Adicionalmente, y en relación con los recientes acontecimientos, los Administradores de la Sociedad han identificado el riesgo derivado del impacto del COVID-19 en los usuarios de las residencias y sus centros de día. Al igual que en otros casos de gripes víricas, las personas de la Tercera Edad forman parte de un colectivo con riesgo incrementado. El desarrollo del virus COVID-19 puede afectar a la salud de los residentes, así como generar la implantación de medidas que pudiera tomar la Administración en relación con el cierre o la limitación de la actividad de las residencias. La compañía está en contacto frecuente con los operadores de las residencias y se extrema el seguimiento de las recomendaciones de las Autoridades Sanitarias a la vez que se incluyen otras de cara a elevar la prevención.

4. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores se detalla a continuación:

	2019
(Días)	
Periodo medio de pago a proveedores	13
Ratio de operaciones pagadas	13
Ratio de operaciones pendientes de pago	-
(Miles de euros)	
Total pagos realizados	2.808
Total pagos pendientes	-

5. Actividades de Investigación y desarrollo

A consecuencia de las actividades de la Sociedad no se realizan actuaciones de investigación y desarrollo.

6. Acciones Propias

A 31 de diciembre 2019, la Sociedad no ha adquirido acciones propias.

7. Evolución de la plantilla

A 31 de diciembre 2019, la Sociedad contaba con un empleado.

8. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores con un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales, con posterioridad al cierre del ejercicio 2019.



Adriano Care SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020

Informe de gestión

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Adriano Care SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Adriano Care SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría
Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Al 31 de diciembre de 2020 el valor neto contable de las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas registradas en el activo no corriente asciende a 25.982 miles de euros, tal y como se detalla en la nota 6 de las cuentas anuales.

Tal y como se indica en la nota 4.2 de la memoria, la Sociedad valora las inversiones en empresas del grupo par su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de las dos. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido par las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

De acuerdo con la nota 6 de la memoria, la Sociedad ha registrado un cargo por deterioro de valor sobre sus inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 958 miles de euros en el ejercicio 2020.

Consideramos la valoración de las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas como un aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales en su conjunto y a que existe un riesgo inherente asociado a la valoración de dichas inversiones.

Hemos realizado un entendimiento de la metodología utilizada por la Sociedad para la evaluación de la existencia de una evidencia objetiva de que el valor en libros de la inversión no sea recuperable. Adicionalmente, hemos obtenido los estados financieros de las entidades participadas y los importes de las plusvalías tácitas identificadas.

Hemos comparado el valor neto contable de las inversiones en sociedades participadas con los resultados, reservas y las plusvalías tácitas correspondientes a cada inversión. Para estas plusvalías tácitas hemos contrastado las hipótesis significativas utilizadas por la dirección y hemos comprobado la exactitud de la información usada.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales de la Sociedad.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable el objetivo de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados, y consideramos razonable el ejercicio de valoración realizado por la dirección de la Sociedad sobre las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Valoración de inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2020 el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente asciende a 42.460 miles de euros, tal y como se detalla en la nota 5 de las cuentas anuales.

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro, hemos evaluado la política de la Sociedad para la evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado, tal y como se dispone en las notas 4.1 y 5 de las cuentas anuales adjuntas. Para la estimación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias la dirección de la Sociedad utiliza valoraciones realizadas por un experto independiente. Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de la auditoría debido a la magnitud del epígrafe y su significatividad en relación con las cuentas anuales en su conjunto, a la importancia de los juicios y estimaciones que conllevan las valoraciones y a la existencia, por tanto, de un riesgo inherente asociado a la valoración de las inversiones inmobiliarias.	Hemos obtenido las valoraciones realizadas por el experto independiente contratado por la dirección de la Sociedad sobre las que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos: - Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio. - Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a una metodología aceptada. - Evaluación de las principales hipótesis usadas en la valoración, contrastando la coherencia de las estimaciones teniendo en cuenta las condiciones del mercado. - Comprobación de la exactitud de la información y datos usados por el valorador y su consistencia con los planes de negocio de la dirección. Adicionalmente, hemos comprobado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales. El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable el objetivo de auditoría para las cuales dichos procedimientos fueron diseñados, y consideramos razonable el ejercicio de valoración realizado por la dirección de la Sociedad sobre las inversiones inmobiliarias.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad, y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

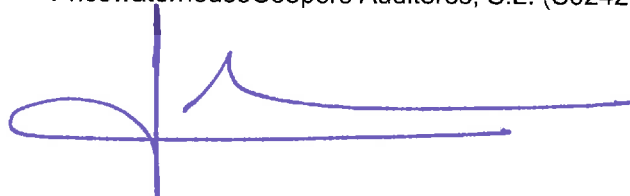
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

24 de febrero de 2021



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/00154

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales
correspondientes al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2020
e Informe de Gestión**

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'JA' or similar, located in the bottom right corner of the page.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
Balance a 31 de diciembre 2020
(miles de euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2020	31/12/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Immovilizado intangible		58.447	64.049	FONDOS PROPIOS:	Nota 9	114.416	117.940
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	42.460	26.202	Capital escrutado		114.416	117.940
Terrenos		10.720	8.314	Prima de emisión		12.000	12.000
Construcciones y mobiliario		31.485	17.888	Reservas		64.476	64.476
Inversiones inmobiliarias en curso		255	-	Resultados negativos de ejercicios anteriores		124	(18)
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	Nota 6	25.982	37.847	Resultado del ejercicio		(2.042)	-
Instrumentos de patrimonio		25.982	37.847	Otras aportaciones de socios		(3.666)	(2.042)
						43.524	43.524
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas a largo plazo	Nota 10	8.708	6.769
				Acreedores por arrendamiento financiero		6.777	8.768
				Otros pasivos financieros		6.269	6.501
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 11	508	268
						1.931	-
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Existencias		55.306	61.391	Deudas a corto plazo	Nota 10	629	731
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 7	14	190	Acreedores por arrendamiento financiero		231	228
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		557	1.775	Deudas con entidades vinculadas		231	225
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 11	44	62	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 10	-	3
Periodificaciones a corto plazo		513	1.713	Acreedores varios		398	503
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 8	269	288	Acreedores, empresas del grupo y asociadas		356	431
Tesorería		54.466	59.158	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 11	27	-
		54.466	59.158			15	72
TOTAL ACTIVO		123.753	125.440	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		123.753	125.440

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2020.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.

**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre
2020**
(miles de euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 12.1	2.323	270
Ventas		2.323	270
Otros ingresos de explotación		19	-
Gastos de personal		(57)	(10)
Sueldos, salarios y asimilados		(44)	(8)
Cargas sociales		(13)	(2)
Otros gastos de explotación	Nota 12.2	(3.762)	(2.197)
Servicios exteriores		(3.660)	(2.183)
Tributos		(102)	(14)
Amortización del Inmovilizado		(990)	(77)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(2.467)	(2.014)
Gastos financieros		(238)	(28)
Por deudas con terceros		(238)	(28)
Deterioro de valor de participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	Nota 6	(958)	-
RESULTADO FINANCIERO		(1.196)	(28)
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS		(3.663)	(2.042)
Impuestos sobre beneficios	Nota 11	(3)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(3.666)	(2.042)

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2020.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.

**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre 2020**

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos
(miles de euros)

	31/12/2020	31/12/2019
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	(3.666)	(2.042)
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
- Efecto impositivo	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(3.666)	(2.042)

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2020.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2020

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

(miles de euros)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Otras aportaciones de socios	Total
Saldo final a 31 de diciembre 2018	60	-	-	-	-	60
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(2.042)	-	(2.042)
Operaciones con accionistas	11.940	64.476	(18)	-	43.524	119.922
- Aportación de accionistas	-	-	-	-	43.524	43.524
- Ampliación de capital	11.940	64.476	(18)	-	-	76.398
Saldo final a 31 de diciembre 2019	12.000	64.476	(18)	(2.042)	43.524	117.940
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(3.666)	-	(3.666)
Operaciones con accionistas	-	-	(1.900)	2.042	-	142
- Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	(2.042)	2.042	-	-
- Operación de fusión societaria (Nota 1.b)	-	-	142	-	-	142
Saldo final a 31 de diciembre 2020	12.000	64.476	(1.918)	(3.666)	43.524	114.416

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2020.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre 2020
(miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(237)	(3.424)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(3.663)	(2.042)
Ajustes al resultado:		2.186	105
- Amortización del inmovilizado		990	77
- Gastos financieros		238	28
- Deterioro de valor de participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	Nota 6	958	-
Cambios en el capital corriente		1.240	(1.487)
- Existencias		176	(190)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 7	1.324	(1.775)
- Otros activos y pasivos corrientes		(1)	(268)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 10	(303)	506
- Otros pasivos no corrientes		240	268
- Pago de intereses		(196)	(28)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(807)	(64.126)
Pagos por inversiones		(807)	(64.126)
- Empresas del grupo, multigrupo y asociadas	Nota 6	(218)	(37.847)
- Inmovilizado intangible		(5)	-
- Inversiones inmobiliarias	Nota 5	(584)	(26.279)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(4.098)	126.648
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(4.098)	126.648
- Ampliación de capital	Nota 9	-	76.398
- Aportaciones de socios	Nota 9	-	43.524
- Emisión/ (Devolución) y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 10	(4.860)	6.726
- Emisión/ (Devolución) y amortización de deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas		762	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(5.142)	59.098
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio y/o en la constitución de la Sociedad		59.158	60
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio de entidades fusionadas	Nota 1.b	450	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		54.466	59.158

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2020.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

1. INTRODUCCIÓN E INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

Adriano Care SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad"), es una sociedad anónima domiciliada en la Calle Villanueva, 2B, Escalera 1, Planta SM, 28001, que se constituyó el 24 de diciembre de 2018, por tiempo indefinido, con la denominación social de Adriano Care, S.A.U. Desde el 14 de junio de 2019, la Sociedad ostenta su actual denominación social, Adriano Care SOCIMI, S.A. Con fecha 15 de julio 2019, se constituye el Consejo de Administración de la Sociedad.

La actividad principal de la Sociedad es:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, Grupo Adriano Care (en adelante, el Grupo), y va a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2019 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 12 de marzo 2020 y han sido aprobadas por la Junta General de Accionistas en su reunión del 29 de junio 2020.

a) Régimen SOCIMI

El 18 de junio de 2019, se comunicó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2019. Dado que la Sociedad está adscrita al régimen fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI); la misma tiene la intención de cotizar en BME Growth, anteriormente denominado el Mercado Alternativo Bursátil de Madrid (MAB), dentro de los plazos previstos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante la "Ley SOCIMI").

Durante el último trimestre del ejercicio 2020, la Sociedad ha iniciado el proceso de incorporación a BME Growth y estima que el mismo finalizará antes del mes de junio del ejercicio 2021, en cumplimiento con las condiciones que le son de aplicación.

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley SOCIMI. En los artículos 3 a 6 de la mencionada ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art. 3)

- 1) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a las cuales se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo de sociedades, según los criterios establecido en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a las cuales se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

- 2) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento al que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo de sociedades, según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a las cuales se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

- 3) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido, el plazo se computará:

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la

Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de distribución de resultados (Art. 6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley SOCIMI, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad cumple parcialmente los requisitos establecidos en la anterior Ley. No obstante, en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios para que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, dentro de los plazos establecidos por la Ley SOCIMI, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho Impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas, con un porcentaje de participación superior al 5%, estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

b) Fusión entre las sociedades Adriano Care SOCIMI, S.A., Promociones Zorges, S.L. (Unipersonal) e Inmobiliaria Barrica Barri, S.L. (Unipersonal)

Con fecha 29 de junio 2020, el Consejo de Administración de Adriano Care SOCIMI, S.A. aprobó la fusión por absorción de Promociones Zorges, S.L.U. e Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U. (sociedades absorbidas) por parte de Adriano Care SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente), así como la suscripción de correspondiente proyecto común de fusión. En fecha 22 de octubre 2020, se procedió al otorgamiento de la escritura de fusión por absorción, ante el notario de Madrid, D. Antonio Morenés Gilés, con el número 1.404 de su protocolo. Dicha escritura quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 4 de diciembre 2020. En este sentido, se deja expresa constancia de que la fecha de efectos contables de la fusión (conforme al art. 31. 7ª de la Ley de Modificaciones Estructurales) es el 1 de enero 2020. Por tanto, las operaciones de las sociedades absorbidas se considerarán realizadas, a efectos contables, por la sociedad absorbente, a partir de la citada fecha.

Desde el punto de vista del registro contable de la operación, deben considerarse los siguientes aspectos:

- La fusión entre las sociedades, Adriano Care SOCIMI, S.A., Promociones Zorges, S.L.U. e Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U., de acuerdo con lo establecido en la NRV 21ª del Plan General de Contabilidad, se realiza mediante una fusión impropia, al ser la sociedad absorbente la poseedora del 100% del capital de las sociedades absorbidas.
- En cuanto al registro y valoración de la combinación de negocios (en este caso fusión) deben considerarse las siguientes implicaciones:
 1. Los activos y pasivos identificados de Adriano Care SOCIMI, S.A., como sociedad adquiriente contable, conservarán su valor en los libros individuales.
 2. Respecto a Promociones Zorges, S.L.U. e Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U., como sociedades adquiridas contablemente, dado que previo a la fusión ambas eran sociedades controladas por Adriano Care SOCIMI, S.A., se ha considerado la fusión como una operación entre empresas del Grupo. Como se ha mencionado anteriormente, desde el punto de vista contable, el efecto de la fusión se ha considerado desde el 1 de enero 2020. Por lo tanto, las operaciones realizadas por Promociones Zorges, S.L.U. e Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U. a partir de 1 de enero 2020 se han considerado realizadas por Adriano Care SOCIMI, S.A.

Conforme a lo previsto en la legislación, para la operación se han tomado como base los balances de fusión a 31 de diciembre 2019 de Promociones Zorges, S.L.U. e Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U., los cuales se encuentran adjuntos en el Anexo I.

La Norma de Valoración 21ª del Plan General de Contabilidad, dispone que, con carácter general, en las operaciones entre empresas del grupo en las que intervenga la empresa dominante del mismo, los elementos patrimoniales adquiridos se valorarán por el importe que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo según las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas. Por tanto, la valoración de los activos y pasivos transmitidos por Promociones Zorges, S.L.U. e Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U. se ha determinado en base a los valores recogidos en las cuentas anuales consolidadas de Adriano Care SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre 2019, previamente conciliados a los principios de valoración y registros establecidos en el Plan General de Contabilidad y las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas.

El resumen de estos valores aportados es el siguiente (miles de euros):

Promociones Zorges, S.L.U.

	Miles de euros	
	Valor aportado	Valor en balance de fusión a 31 de diciembre 2019
Inmovilizado material	-	68
Inversiones inmobiliarias	13.182	4.709
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	15	15
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo	762	762
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	388	388
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	(4.164)	(4.164)
Pasivo por impuesto diferido	(1.347)	-
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(478)	(478)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(41)	(41)
Total activos netos	8.317	1.259

Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U.

	Miles de euros	
	Valor aportado	Valor en balance de fusión a 31 de diciembre 2019
Inversiones inmobiliarias	3.481	1.046
Activo por impuesto diferido	3	3
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	91	91
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	112	112
Pasivo por impuesto diferido	(584)	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(153)	(153)
Total activos netos	2.950	1.099

El valor de la participación que la Sociedad mantenía sobre Promociones Zorges, S.L.U. (8.185 miles de euros) e Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U. (2.940 miles de euros) atiende a las contraprestaciones realizadas por la misma hasta la fecha de fusión (Nota 6).

No procede determinar un tipo de canje al estar las sociedades absorbidas íntegramente participadas por la sociedad absorbente.

Esta operación de fusión se ha acogido al régimen fiscal especial previsto en el capítulo VII del Título VII del artículo 89 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, las sociedades absorbidas no disponían de personal en plantilla en la fecha de aprobación del proyecto común de fusión, por lo que no se ha trasladado ningún trabajador a la sociedad absorbente.

c) Otra información

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad no tiene gastos, activos, provisiones, ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en las presentes cuentas anuales.

El ejercicio social de la Sociedad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

El euro es la moneda funcional de la Sociedad. Las presentes cuentas anuales se presentan en miles de euros.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de acuerdo con el siguiente marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994 en todo lo que no contradiga al Plan General de Contabilidad, así como las disposiciones aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, la Ley del Mercado de Valores y demás normativa emitida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- d) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con las obligaciones de Información a detallar en los presentes estados financieros intermedios.
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Las Cuentas Anuales del ejercicio 2019, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas, el 29 de junio de 2020.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. En consecuencia, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable obligatorio que haya dejado de aplicarse.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- La valoración y el deterioro de las Inversiones Inmobiliarias (Nota 4.1).
- La valoración y el deterioro de las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 4.2).
- Cumplimiento del Régimen SOCIMI (Notas 1.a y 11).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

e) Comparación de la Información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

A efectos comparativos, se deben tener en cuenta las fechas de las adquisiciones realizadas por la Sociedad durante el ejercicio 2019, así como los impactos de la operación de fusión descrita en la Nota 1.b.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la Información desagregada en las correspondientes notas.

g) Principio de empresa en funcionamiento

La crisis sanitaria provocada por el nuevo corona virus, Covid-19, ha tenido un impacto sobre la ejecución del plan de negocios de la Sociedad y sobre las adquisiciones de activos previstas para este ejercicio. Los Administradores de la Sociedad han actualizado sus previsiones y han puesto en marcha acciones específicas con el objetivo de minimizar el efecto de las condiciones mencionadas anteriormente sobre los resultados futuros de la Sociedad. Es importante destacar que tanto la Sociedad, como sus sociedades dependientes disponen de recursos financieros suficientes para atender sus compromisos y obligaciones en el corto plazo.

Dicho esto, estas cuentas anuales han sido preparadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual, contempla que la Sociedad realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus obligaciones.

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución de las pérdidas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, formulada por los Administradores de la Sociedad y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, consiste en destinar la totalidad de estas a la cuenta "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales están de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, así como al resto de normativa contable que le es de aplicación a la Sociedad, tal y como se ha explicado en la Nota 2.a.

En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de la Sociedad y aquellas consideradas significativas y que requieran de juicios significativos atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

-- 11

4.1. Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance, recoge el valor de los terrenos, edificios y otras inversiones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos mercados.

Las inversiones inmobiliarias se valoran al precio de adquisición, que incluyen los costes directamente atribuibles que son necesarios para su puesta en funcionamiento y la estimación inicial de los costes de desmantelamiento, incluyendo los costes asociados a la transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, la Sociedad contabiliza las inversiones inmobiliarias a su valor de coste, que se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

En relación con los proyectos en curso, únicamente se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros, siempre que tales gastos financieros se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del activo y que la duración de las obras sea superior a 1 año.

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

- Construcciones: 50 años
- Instalaciones técnicas: 12 años
- Mobiliario: 8 años.

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes, y se dotan los correspondientes deterioros de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable.

La valoración de los ejercicios 2020 y 2019 ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método del descuento de flujos de caja.

Los inmuebles se han valorado de forma individual.

Todos aquellos inmuebles que se encuentran en arrendamiento o que se prevé que lo estarán próximamente (inmuebles en fase de construcción para los que la entrada en explotación depende exclusivamente de la consecución de trámites formales) se han valorado bajo un supuesto de rentabilidad. La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión bajo esta tipología consiste en la preparación de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo a un plazo de 10 años que luego se actualizarán a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado ("Discount rate"). La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11, o aplicando un valor de mercado comparable de salida (a efectos de las hipótesis utilizadas y del cálculo de la sensibilidad mostrados más adelante, estos valores de mercado de salida se han considerado como la "Exit yield teórica equivalente"), dependiendo de la tipología del activo y del mercado. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo con el mercado nacional y las condiciones del mercado institucional. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto al 31 de diciembre de 2020 ascendió al 90,81% del total del epígrafe.

El resto de los activos en fase de construcción o desarrollo se han valorado siguiendo el Método Residual Dinámico, que está basado en el descuento de flujos de caja provenientes de los ingresos y los gastos necesarios para realizar sobre un suelo una inversión inmobiliaria. Los ingresos se

corresponden con las ventas del producto terminado y los gastos con todos los costes asociados a la realización física o ejecución de la promoción. Los parámetros que en mayor medida influyen el valor de mercado del suelo son los valores de mercado del producto terminado, el coste construcción y el beneficio del promotor. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto al 31 de diciembre de 2020 ascendió al 9,19% del total epígrafe.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios valorados por el Método Residual Dinámico han sido las siguientes:

	2020	2019
Tasa beneficio promotor (%)	18%	N/a
Coste de construcción (€/m2)	1.100 - 975	N/a
Valor de mercado del producto terminado (€/m2)	1.933 - 2.567	N/a

El detalle de las yields y las tasas de descuento consideradas en el ejercicio de valoración, a 31 de diciembre se desglosa en la Nota 5.

Cuando el valor contable es mayor que el valor de mercado se produce una pérdida por deterioro. Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.2 Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

El reconocimiento inicial de una inversión en empresas del grupo, multigrupo o asociada se realiza por su valor razonable. Los costes de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición no serán incluidos como parte del valor del mismo en su reconocimiento inicial.

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Las bajas de estos activos se valoran aplicando el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

Se registra un deterioro siempre que el valor contable de la participación sea superior a su valor recuperable. El valor recuperable, en sintonía con la normativa contable de aplicación, es el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos que se espera recibir de la inversión, pudiéndose tomar el patrimonio neto de la participada ajustado por las plusvalías tácitas existentes en la medida en que sea la mejor evidencia de su valor recuperable.

Las proyecciones de flujos de caja se basan en las mejores estimaciones disponibles de ingresos y gastos de cada participación, que se realizan empleando previsiones sectoriales, resultados pasados y expectativas de evolución de cada negocio y de desarrollo del mercado:

- Las variables macroeconómicas se elaboran de acuerdo a la información recogida en los informes del tasador externo.
- Las hipótesis de precio y ocupación se elaboran en base a los contratos vigentes firmados por las diferentes sociedades, la evolución histórica de los mismos, así como las mejores estimaciones de la Sociedad en base a los presupuestos y planes de negocio aprobados.
- Los costes operativos y las Inversiones para acometer se calculan, para el primer año, de acuerdo con el presupuesto anual del Grupo y en los años siguientes de acuerdo con los planes de desarrollo de los activos aplicando un factor de escalación para gastos operativos ligado a la evolución esperada del IPC.

Las tasas utilizadas en el proceso de evaluación de la recuperabilidad de la inversión en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, correspondiente al ejercicio 2020 se han situado en los siguientes rangos:

	2020	2019
Exit Yield	8,33% - 10,93%	8,33% - 10,79%
Tasa de descuento	8,84% - 11,09%	7,50% - 10,70%

A cierre del ejercicio, el test de deterioro de las inversiones en empresas del grupo ha sido validado por un experto independiente.

Impacto de la crisis sanitaria Covid-19 sobre el informe de valoración del experto independiente

La crisis sanitaria provocada por el nuevo corona virus (Covid-19), declarada por la Organización Mundial de la Salud como una pandemia, el 11 de marzo 2020, continúa teniendo un impacto sobre varios aspectos de las actividades cotidianas y la economía mundial. Las restricciones de movilidad y operacionales impuestas por los diferentes países para combatir las diferentes "olas" de la crisis sanitaria, han tenido un impacto desigual sobre la actividad económica mundial. Las medidas implementadas recientemente para frenar la expansión del virus han sido de menor alcance y más focalizadas que aquellas impuestas para combatir la primera "ola" del virus.

La pandemia y las anteriormente mencionadas medidas han tenido un efecto sobre el funcionamiento de los mercados y sobre las transacciones llevadas a cabo. Asimismo, en la fecha de valoración, 31 de diciembre 2020, los mercados han retomado su actividad transaccional y el informe del experto independiente destaca que existe evidencia suficiente para soportar las consideraciones implícitas del informe de valoración.

Todas las anteriormente mencionadas consideraciones tienen como objetivo subrayar la importancia que tiene el contexto del mercado en la fecha de valoración y el impacto que podrían tener sobre la valoración, las medidas impuestas para controlar y frenar la expansión futura del Covid-19.

4.3 Instrumentos financieros

4.3.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad, diferentes de las Inversiones en el patrimonio del Grupo, multigrupo y asociadas, hacen referencia a la siguiente categoría:

- a. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

Valoración Inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e Inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un "test de deterioro" para los activos financieros. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

7A

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas se fundamenta en analizar el riesgo de crédito de cada contraparte y dotar una provisión siempre y cuando existe evidencia razonable que dicho importe no se podrá recuperar.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito, etc.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", etc.

4.3.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

4.4 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

4.5 Combinaciones de negocios

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio entre empresas del grupo se registran conforme con lo establecido para las transacciones entre partes vinculadas (Nota 4.6).

4.6 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante, lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del Grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del Grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del Grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones,

donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las Inversiones Inmobiliarias es el siguiente:

31 de diciembre de 2020	Miles de euros				
	Saldo inicial	Altas por fusión (Nota 1.b)	Altas y dotaciones	Traspasos	Saldo final
Coste					
Terrenos	8.314	2.356	50	-	10.720
Construcciones y otros	17.965	19.543	43	235	37.786
Inversiones inmobiliarias en curso	-	25	491	(261)	255
Total coste	26.279	21.924	584	(26)	48.761
Amortización acumulada					
Construcciones y otros	(77)	(5.261)	(989)	26	(6.301)
Total amortización acumulada	(77)	(5.261)	(989)	26	(6.301)
Total Inversiones Inmobiliarias	26.202	16.663	(405)	-	42.460

31 de diciembre de 2019	Miles de euros		
	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Saldo final
Coste			
Terrenos	-	8.314	8.314
Construcciones y otros	-	17.965	17.965
Total coste	-	26.279	26.279
Amortización acumulada			
Construcciones y otros	-	(77)	(77)
Total amortización acumulada	-	(77)	(77)
Total Inversiones Inmobiliarias	-	26.202	26.202

5.1 Adquisiciones de inversiones inmobiliarias

Las incorporaciones por fusión (Nota 1.b) hacen referencia a los activos en propiedad de Promociones Zorges, S.L.U. e Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U., dos residencias de la tercera edad ubicadas en el País Vasco. Ambos activos están siendo arrendados a las empresas participadas, Olimpia Bass, S.L.U. e Udazkena, S.A.U., respectivamente.

El resto de las altas reconocidas durante el ejercicio 2020 hacen referencia principalmente a las obras de reforma realizadas en los activos de la Sociedad, así como a los costes incurridos para el desarrollo de los terrenos que la Sociedad mantiene en su propiedad.

Las principales adquisiciones y altas de activos, durante el ejercicio 2019, incluyendo gastos e impuestos no recuperables asociados a los mismos, han sido los siguientes:

- Con fecha 30 de julio de 2019, se adquiere un centro residencial de la tercera edad situado en Palencia. El inmueble se encuentra actualmente arrendado. El coste de adquisición ha ascendido a 7.050 miles de euros.

- Con fecha 8 de octubre de 2019, se adquiere un centro residencial de la tercera edad situado en Bilbao. Este centro residencial se encuentra arrendado y es gestionado por la sociedad Torre Gorostizaga, S.L.U. que también ha sido adquirida por la Sociedad (Nota 6) en la misma fecha. El coste de adquisición del activo ha ascendido a 1.869 miles de euros.
- Con fechas 12 de septiembre y 16 de octubre de 2019, la Sociedad ha adquiridos dos terrenos ubicados en Villaverde, Madrid. El coste de adquisición ha ascendido a 3.704 miles de euros.
- El 20 de noviembre de 2019, la Sociedad ha firmado un contrato de cesión de posición contractual por el que se ha subrogado en el arrendamiento financiero inmobiliario de un centro geriátrico situado en La Coruña. Los principales aspectos de este contrato de leasing se detallan en la Nota 10. El inmueble se encuentra actualmente arrendado. El coste de adquisición ha ascendido a 9.508 miles de euros.
- Con fecha 19 de diciembre de 2019, se adquiere un centro destinado a residencia de mayores y centro de día situado en Zamora. El inmueble se encuentra actualmente arrendado. El coste de adquisición ha ascendido a 4.148 miles de euros.

5.2 Evaluación del deterioro de las inversiones inmobiliarias

El detalle de las tasas de retorno y de descuento consideradas en el ejercicio de valoración, a 31 de diciembre es el siguiente:

Yields	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	5,15% - 6,00%	5,15% - 6,00%
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount Rate)	7,05% - 8,40%	7,15% - 8,50%

Análisis de sensibilidades de los activos valorados por bajo el supuesto de rentabilidad:

La variación de 25 puntos porcentuales en las exit yields, así como la variación de un 5% en las rentas consideradas, tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del valor de sus activos (residencias) registrados en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de 25 p.p. en las Exit Yields	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de 25 p.p.	Aumento de 25 p.p.
Ejercicio 2020			
Activos valorados por DFC (Exit Yield)	45.490	2.269	(2.068)
Ejercicio 2019			
Activos valorados por DFC (Exit Yield)	29.899	1.358	(1.237)

Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 5% en las rentas consideradas	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de 5%	Aumento de 5%
Ejercicio 2020			
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja	45.490	(2.422)	2.422
Ejercicio 2019			
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja	29.899	(1.544)	3.048

Análisis de sensibilidades de los activos valorados por método residual dinámico

El efecto en la valoración de las inversiones inmobiliarias de un 0,5% o 1,5% en la tasa de beneficio del promotor considerada, sería el siguiente:

Ejercicio 2020	Miles de euros		
	Valoración	0,5%	1,5%
Aumento	5.684	(148)	(444)
Disminución	5.684	148	300

El efecto en la valoración de las inversiones inmobiliarias de un 2,5% y 5% en el coste de construcción considerado, sería el siguiente:

Ejercicio 2020	Miles de euros		
	Valoración	2,5%	5%
Aumento	5.684	(384)	(768)
Disminución	5.684	384	768

5.3 Arrendamientos operativos

Los ingresos por renta derivados de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad y que se encontraban arrendados a terceros a través de arrendamientos operativos ascendieron a 2.323 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 (270 miles de euros a 31 de diciembre 2019) (Nota 12.1). Los importes de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Hasta un año	1.168	1.273
Entre uno y cinco años	4.674	4.987
Más de cinco años	8.998	9.096
Total	14.480	15.358

Durante el ejercicio 2020 no hay cuotas contingentes reconocidas como ingresos del periodo.

Los gastos de explotación asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 268 miles de euros en 2020 (43 miles de euros en 2019).

5.4 Arrendamiento financiero

A 31 de diciembre de 2020, no hay arrendamientos financieros en los que la Sociedad actúe como arrendadora.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad tiene un contrato de arrendamiento financiero en la que actúa como arrendataria siendo las cuotas de arrendamiento mínimas (incluyendo, si procede, las opciones de compra), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, las siguientes:

	Valor neto contable	Miles de euros		
		Cuotas mínimas de arrendamiento (Nota 10.1)		
		Hasta 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años
31 de diciembre 2020				
Inversiones inmobiliarias	9.394	231	1.247	5.022
31 de diciembre 2019				
Inversiones inmobiliarias	9.489	225	1.213	5.288

Durante el ejercicio 2020 no hay cuotas contingentes reconocidas como gastos del periodo.

5.5 Otra información

Durante los ejercicios 2020 y 2019, todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se han encontrado situadas en España.

Es política de la Sociedad formalizar pólizas de seguro con compañías de reconocida solvencia para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre 2020 y 2019, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

A 31 de diciembre 2020 y 2019, no existe ninguna restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios.

A 31 de diciembre de 2019 y 2020 no hay elementos totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mantiene proyectos de inversión relativos al desarrollo de los terrenos de Villaverde por importe de 9.500 miles de euros, así como proyectos de reforma de dos residencias ubicadas en Bilbao por importe de 1.224 miles de euros (0 miles de euros a 31 de diciembre 2019). Asimismo, a cierre del ejercicio 2020, la Sociedad no había formalizado avales relativos a estos compromisos.

6. INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

El desglose de los instrumentos de patrimonio en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Miles de euros				
	Saldo Inicial	Bajas por Fusión (Nota 1.b)	Altas	Deterioro	Saldo final
Coste					
Promociones Zorges, S.L.U.	8.185	(8.185)	-	-	-
Olimpia Bass, S.L.U.	12.162	-	-	(958)	11.204
Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U.	2.940	(2.940)	-	-	-
Udazkena, S.L.U.	1.960	-	100	-	2.060
Torre Gorostizaga, S.L.U.	1.200	-	118	-	1.318
Parque Comercial Gorbela, S.A.U.	11.400	-	-	-	11.400
Total Coste	37.847	(11.125)	218	(958)	25.982

6.1 Participaciones adquiridas por la Sociedad

Ejercicio 2020

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad no ha adquirido nuevas participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas. Asimismo, se ha producido la fusión entre la Sociedad y sus sociedades participadas, Promociones Zorges, S.L.U. e Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U. (Nota 1.b), y se han realizado aportaciones dinerarias por importe de 218 miles de euros a las empresas participadas, Udazkena S.L.U. y Torre Gorostizaga, S.L.U., para atender a necesidades puntuales de caja de estas.

Ejercicio 2019

Promociones Zorges, S.L.U. y Olimpia Bass, S.L.U.

El 2 de agosto de 2019, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones sociales de Olimpia Bass, S.L.U. por un importe de 12.162 miles de euros y el 54% las participaciones sociales de Promociones Zorges, S.L.U. por un importe de 4.218 miles de euros.

El 27 de septiembre de 2019, la Sociedad ha adquirido el 46% restante de las participaciones sociales de Promociones Zorges, S.L.U. que poseía Olimpia Bass, S.L. por un importe de 3.633 miles de euros, adquiriendo con esta operación el 100% de las participaciones sociales de forma directa. Asimismo, con fecha 6 de noviembre 2019, la Sociedad ha realizado una aportación de socios a Promociones Zorges, S.L.U. por importe de 334 miles de euros.

Promociones Zorges, S.L.U. es una sociedad domiciliada en Madrid, que posee una residencia en Bilbao, que es gestionada por Olimpia Bass, S.L.U., sociedad domiciliada en Bilbao cuya actividad es la asistencia y servicios para niños, jóvenes disminuidos físicos y ancianos en centros residenciales.

Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U. y Udazkena, S.L.U.

El 8 de octubre de 2019, la Sociedad adquiere el 100% de las acciones de Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U. por un importe de 2.940 miles de euros y el 100% de las participaciones sociales de Udazkena, S.L.U. por un importe de 1.960 miles de euros.

Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U. es una sociedad domiciliada en Barrica (Vizcaya) y ostenta la propiedad de una residencia en la misma localidad. Esta residencia es gestionada por Udazkena, S.L.U., sociedad domiciliada en Barrica (Vizcaya), siendo su actividad la asistencia y servicios para niños, jóvenes disminuidos físicos y ancianos en centros residenciales.

Torre Gorostizaga, S.L.U.

El 8 de octubre de 2019, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones sociales de Torre Gorostizaga, S.L.U. por un importe de 1.200 miles de euros. Torre Gorostizaga, S.L. es una sociedad domiciliada en Bilbao cuya actividad es la asistencia en establecimientos residenciales para personas mayores y en la actualidad gestiona un centro residencial de la tercera edad situado en Bilbao, propiedad de Adriano Care Socimi, S.A. (Nota 5).

Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.

El 24 de octubre de 2019, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones sociales de Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. por un importe de 11.400 miles de euros. Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. es una sociedad domiciliada en Ortuella (Vizcaya) cuya actividad es la asistencia en establecimientos residenciales para personas mayores y en la actualidad explota una residencia con centro de día para personas mayores dependientes situada en la misma localidad, así como un aparcamiento situado en los bajos de la residencia, en virtud de un contrato administrativo con la Diputación Foral de Bizkaia cuyo fin está previsto para el 27 de marzo de 2047.

La información relativa a las empresas del grupo a 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

Miles de euros							
	Porcentaje participación directa	Valor neto contable	Capital	Prima de emisión y Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio (*)	Otras partidas del Patrimonio Neto	Total patrimonio neto
Olimpia Bass, S.L.U.	100%	11.204	217	3.557	(325)	-	3.449
Udazkena, S.L.U.	100%	2.060	3	207	(106)	100	204
Torre Gorostizaga, S.L.U.	100%	1.318	32	248	17	118	415
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	100%	11.400	87	4.627	562	1.587	6.863
Total		25.982	339	8.639	148	1.085	10.931

Los estados financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2020 de las sociedades participadas por la Sociedad han sido auditados por el auditor del Grupo, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad no ha recibido ningún dividendo de sus participadas.

Los resultados de las sociedades del Grupo indicadas en el cuadro anterior corresponden en su totalidad a operaciones continuadas.

Para aquellas sociedades dependientes cuyo patrimonio neto es inferior al valor neto contable de la inversión, se ha comprobado que el patrimonio neto corregido por las plusvalías tácitas existentes a 31 de diciembre de 2020 es superior al valor contable. A 31 de diciembre 2020, la Sociedad ha registrado un deterioro por importe de 958 miles de euros correspondiente a su participación en la sociedad Olimpia Bass, S.L.U.

7. ACTIVOS FINANCIEROS

7.1 Préstamos y partidas a cobrar

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2020 se corresponde principalmente a los saldos de deudores, pendientes de cobro, correspondientes a los contratos de alquiler de los activos de la Sociedad.

El importe en libros de los préstamos y partidas a cobrar se aproxima a su valor razonable. La Sociedad ha evaluado el deterioro de sus cuentas a cobrar sin encontrar indicios de que las mismas hayan sufrido algún deterioro de valor.

La totalidad de dichos saldos están denominados en euros.

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee la Sociedad las cuales devengan tipos de interés de mercado sin restricciones a su disponibilidad.

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de alto nivel crediticio.

9. PATRIMONIO NETO

Capital social

La Sociedad se constituyó el 24 de diciembre de 2018, con una cifra de capital social de 60 miles de euros dividido en 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. El accionista fundador fue Azora Capital, S.L.

Ampliaciones de capital realizadas

Con fecha 15 de julio de 2019, se acordó ampliar el capital social de la Sociedad en el importe de 12.000 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 12.000.000 nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de emisión por acción de 9 euros, por lo que el importe total de la prima de emisión asciende a 108.000 miles de euros. Con fecha 24 de julio de 2019, se modificó la ampliación de capital anterior en los siguientes términos:

- la cifra del aumento de capital asciende a 11.940 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 11.940.000 nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas;
- la prima de emisión por acción asciende a 5,40 euros, por lo que el importe total de la prima de emisión ascendió a 64.476 miles de euros.
- Se desembolsa el 60% del valor nominal de las nuevas acciones y el 100% de la prima de emisión por lo que el importe total desembolsado asciende a 71.640 miles de euros.
- El importe restante de 360 miles de euros se aporta en concepto de "Otras aportaciones de socios".

En el Consejo de Administración de la Sociedad del 17 de octubre de 2019, se acordó exigir a los accionistas el desembolso del 40% restante de la ampliación de capital por un importe de 4.776 miles de euros.

Los gastos de la ampliación de capital han ascendido a un total de 18 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2020, el capital social estaba representado por 12.000.000 acciones (12.000.000 acciones a 31 de diciembre de 2019) de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y todas las acciones gozan de los mismos derechos.

A 31 de diciembre de 2020, no hay ningún accionista que ostente una participación igual o superior al 10% del capital de la Sociedad. No existe conocimiento por parte de la Sociedad de otras participaciones sociales que, siendo inferiores al porcentaje señalado, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad.

Reserva Legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda el 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

A 31 de diciembre 2020, la Sociedad no ha dotado la totalidad de la reserva legal.

Reserva de fusión

La fusión entre Adriano Care SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes Promociones Zorges, S.L.U. e Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U., detallada en la Nota 1.b de la presente memoria, ha generado una reserva de fusión por importe de 142 miles de euros correspondiente a los resultados generados por las sociedades absorbidas desde el momento de su compra.

Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución. A 31 de diciembre 2020 y 2019, la prima de emisión de la sociedad ascendía a 64.476 miles de euros.

Aportaciones de Socios

Adicionalmente a las aportaciones de socios ya mencionadas en el epígrafe de capital social por importe de 360 miles de euros, en el Consejo de Administración del 17 de octubre de 2019, se acordó exigir a los accionistas una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad por importe de 43.164 miles de euros en efectivo.

A 31 de diciembre 2020, las aportaciones de socios ascendían a 43.524 miles de euros.

Distribución de resultados y gestión del capital

Las SOCIMI reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI estarán obligadas a distribuir, en forma de dividendos, a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a los que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo al que se refiere el apartado anterior.

10. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Miles de euros					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Pasivos financieros no corrientes:						
Acreeedores por arrendamiento financiero	6.269	6.501	-	-	6.269	6.501
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	508	268	508	268
TOTAL	6.269	6.501	508	268	6.777	6.769
Pasivos financieros corrientes:						
Acreeedores por arrendamiento financiero	231	225	-	-	231	225
Deudas con entidades vinculadas	-	-	-	3	-	3
Acreeedores varios	-	-	383	431	383	431
TOTAL	231	225	383	434	614	659
Total pasivos financieros	6.500	6.726	891	702	7.391	7.428

El importe en libros se aproxima a su valor razonable. La totalidad de dichos saldos están denominados en euros.

10.1 Acreeedores por arrendamiento financiero

La Sociedad tiene registrado, a 31 de diciembre de 2020, el saldo derivado del contrato de arrendamiento financiero del centro geriátrico situado en La Coruña. El vencimiento del contrato es en octubre de 2038 y devenga un tipo de interés fijo de mercado. Las cuotas pendientes de pago por vencimiento se han detallado en la Nota 5.4.

Con fecha 20 de noviembre 2019, la Sociedad ha firmado un contrato de opción de cesión de la posición contractual en el contrato de arrendamiento financiero anteriormente mencionado, con

subrogación en todos los derechos y obligaciones que de este se deriven. La parte beneficiaria podrá ejecutar la opción de cesión dentro del plazo comprendido entre los 30 días naturales siguientes al quinto aniversario de la fecha de firma del contrato de opción.

Dicho contrato de opción establece que el precio de cesión será equivalente a la cantidad de 11.200 miles de euros menos las cuotas pendientes de pago en el marco del contrato de arrendamiento financiero en la fecha de ejecución de la opción. Asimismo, el precio de cesión se podrá ver incrementado por todos aquellos incrementos de renta, diferentes de la actualización contractual del IPC, que la Sociedad negocie dentro del contrato de arrendamiento del activo. Estas cantidades se capitalizarán a una tasa equivalente al 5,35% anual.

Los Administradores de la Sociedad consideran que no se cumplirán las circunstancias establecidas para la ejecución de opción mencionada anteriormente.

10.2 Otros pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
A largo plazo		
Fianzas y depósitos recibidos derivados de los contratos de arrendamiento	508	268
	508	268
A corto plazo		
Acreedores varios	383	431
	383	431
Total Otros pasivos financieros	891	699

10.3 Deudas con entidades de crédito

Durante el ejercicio 2019, Promociones Zorges firmó un préstamo con garantía hipotecaria sobre las inversiones inmobiliarias, siendo el principal del préstamo de 4.990.000 euros. Dicho préstamo, incorporado en los estados financieros de Adriano Care SOCIMI, S.A. dentro de la operación de fusión (ver Nota 1.b), ha sido cancelado durante el mes de junio 2020.

10.3 Garantías concedidas

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no había concedido avales, fianzas o garantías.

11. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas del balance es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública deudora por IVA	447	1.713
Hacienda Pública deudora por devolución de IS	15	-
Hacienda Pública deudora por retenciones y pagos a cuenta	51	-
Total saldos deudores	513	1.713
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Pasivo por impuesto diferido (Nota 1.b)	1.931	-
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	13	38
Organismos de la Seguridad Social acreedores	1	1
Otras deudas con las Administraciones Públicas	1	33
Total saldos acreedores	1.946	72

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años.

La Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

El 18 de junio de 2019, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción para la aplicación del régimen especial previsto en la Ley SOCIMI para el período impositivo iniciado el 1 de enero de 2019 y sucesivos.

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad cumple parcialmente los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal. No obstante, en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios para que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido. De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMI, los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos de tributación.

Impuesto de sociedades

A continuación, se detalla la conciliación entre el beneficio contable antes de impuestos y la base imponible del impuesto:

	31 de diciembre de 2020			
	Miles de euros			
	Estado del resultado		Estado total de cambios en el PN	Total
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General		
Resultado antes de impuestos	(3.663)	-	-	(3.663)
Diferencias permanentes	958	-	-	958
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Amortización no deducible	-	-	-	-
Gastos financieros no deducibles	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles	-	-	-	-
Base imponible definitiva	(2.705)	-	-	(2.705)

	31 de diciembre de 2019			
	Miles de euros			
	Estado del resultado		Estado total de cambios en el PN	Total
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General		
Resultado antes de impuestos	(2.042)	-	(18)	(2.060)
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Amortización no deducible	-	-	-	-
Gastos financieros no deducibles	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles	-	-	-	-
Base imponible definitiva	(2.042)	-	(18)	(2.060)

En el ejercicio 2020, la Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0% para rentas que cumplen con el régimen de SOCIMI.

A continuación, se detalla la conciliación entre el gasto/(ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos:

	31 de diciembre de 2020		
	Estado del resultado		Estado total de cambios en el PN
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	
Resultado antes de impuestos	(3.663)	-	-
Carga impositiva teórica (0%; 25%)	-	-	-
Gastos no deducibles	-	-	-
Deterioro de activos por Impuesto diferido	(3)	-	-
Gasto / (Ingreso) impositivo efectivo	(3)	-	-

	31 de diciembre de 2019		
	Estado del resultado		Estado total de cambios en el PN
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	
Resultado antes de impuestos	(2.042)	-	(18)
Carga impositiva teórica (0%; 25%)	-	-	-
Gastos no deducibles	-	-	-
Compensación de bases imponibles	-	-	-
Gasto / (Ingreso) impositivo efectivo	-	-	-

El cálculo del Impuesto sobre sociedades a pagar o a devolver es el siguiente:

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Impuesto corriente	-	-
Retenciones	51	-
Pagos a cuenta	-	-
Impuesto sobre sociedades a pagar / (devolver)	51	-

A 31 de diciembre 2020, la Sociedad ha generado bases imponibles negativas por importe de 4.749 miles de euros. Dado que la Sociedad tributa dentro del régimen SOCIMI, dichas bases imponibles negativas no han sido reconocidas, fiscal o contablemente, al considerar los Administradores que no se darán las condiciones para su uso en ejercicios futuros.

Va

11.1 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI:

No es de aplicación.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI:

No es de aplicación.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:

No es de aplicación.

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general:

No es de aplicación.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores:

No es de aplicación.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial:

Denominación	Descripción	Fecha de adquisición	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
Residencia en Bilbao	Centro residencial de la tercera edad	08/10/2019	SI
Residencia en Palencia	Centro residencial de la tercera edad	30/07/2019	SI
Residencia en La Coruña	Centro residencial de la tercera edad	20/11/2019	SI
Residencia en Zamora	Centro residencial de la tercera edad	19/12/2019	SI

- g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI:

La Sociedad no ostenta participaciones en el capital de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

- h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento al que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la mencionada Ley:

Los indicados en los puntos f y g.

- i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sean para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que procedan dichas reservas:

No es de aplicación.

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se corresponde con los ingresos por arrendamientos por importe de 2.323 miles de euros (270 miles de euros a 31 de diciembre 2019). La variación del importe de la cifra de negocios de la Sociedad viene determinada principalmente por el hecho de que el plan de inversiones de la Sociedad se materializó principalmente en el último trimestre del ejercicio 2019; por lo que, la cifra de negocios generada en el ejercicio 2019 atiende únicamente a los ingresos generados en los últimos meses del año.

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios corresponde a la actividad ordinaria de la Sociedad por el arrendamiento de centros residenciales para mayores.

El total de los ingresos de la Sociedad son realizados en España.

La distribución de los ingresos por ámbito geográfico se detalla a continuación:

Mercados Geográficos	Miles de euros	
	2020	2019
Castilla y León	772	196
Galicia	466	50
Vizcaya	1.085	24
Total	2.323	270

12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de los otros gastos de explotación es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Arrendamientos y cánones	-	1
Reparaciones y mantenimiento	6	-
Servicio de profesionales independientes	3.376	2.080
Primas de seguros	83	16
Servicios bancarios y similares	1	1
Otros servicios	195	85
Tributos	102	14
Total Otros gastos de explotación	3.762	2.197

Con fecha 4 de junio de 2019, la Sociedad firmó un contrato con Azora Capital, S.L. (en adelante, "la Gestora"), en aquel momento, su accionista único. A través de dicho contrato, Azora Capital, S.L. se convirtió en el proveedor de servicios de gestión estratégica e inversión y otros servicios complementarios, con el objeto de delegar a la Gestora la gestión ordinaria de la Sociedad por el periodo de tenencia de los activos. Dicho contrato ha sido ratificado en el Consejo de Administración de la Sociedad, con fecha 15 de julio 2019.

Dentro de los servicios de profesionales independientes, se encuentra registrada, por importe de 2.400 miles de euros (1.109 miles de euros durante el ejercicio 2019), la comisión de la entidad gestora de la Sociedad, Azora Capital, S.L., así como los gastos relativos a la búsqueda de inversiones por importe de 860 miles de euros (789 miles de euros a 31 de diciembre 2019).

Dentro del epígrafe de "Tributos" se recogen, fundamentalmente, los gastos por el Impuesto de Bienes Inmuebles que han devengado, en el ejercicio, cada uno de los inmuebles que son propiedad de la Sociedad, por importe de 73 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 (14 miles de euros a 31 de diciembre 2019).

12.3 Saldos y transacciones con entidades vinculadas

Las entidades vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2020, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Olimpia Bass, S.L.U.	Empresa del Grupo
Udazkena, S.L.U.	Empresa del Grupo
Torre Gorostizaga, S.L.U.	Empresa del Grupo
Parque Comercial Gorbela, S.A.U.	Empresa del Grupo
Azora Capital, S.L.	Entidad Vinculada

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mantiene saldos acreedores por importe de 24 miles de euros con Olimpia Bass, S.L.U. y 3 miles de euros con Udazkena, S.L.U. A 31 de diciembre 2019, la Sociedad mantenía un saldo acreedor con Azora Capital, S.L. por importe de 3 miles de euros.

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas es el siguiente:

Ejercicio 2020	Sociedad	Miles de euros		
		Empresas del grupo	Entidades vinculadas	Total
Ingresos por arrendamiento	Torre Gorostizaga, S.L.U.	109	-	109
Ingreso por arrendamiento	Olimpia Bass, S.L.U.	684	-	684
Ingreso por arrendamiento	Udazkena, S.L.U.	294	-	294
Otros ingresos de explotación	Olimpia Bass, S.L.U.	1	-	1
Servicios exteriores	Azora Capital, S.L.	-	(2.400)	(2.400)

Ejercicio 2019	Sociedad	Miles de euros		
		Empresas del grupo	Entidades vinculadas	Total
Ingresos por arrendamiento	Torre Gorostizaga, S.L.U.	24	-	24
Servicios exteriores	Azora Capital, S.L.	-	(1.109)	(1.109)

13. RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2020 por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascienden a 130 miles de euros (60 miles de euros en 2019). El detalle de dichas retribuciones es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Retribución Consejeros	130	60
Retribución Comisión Auditoría y Control	-	-
Total	130	60

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existían anticipos, ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Ninguno de los miembros del Consejo, ni sus personas vinculadas desarrollan, por cuenta propia o

RA

ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2020, no ha habido remuneración que corresponda a las personas físicas que representan a la Sociedad en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad es persona jurídica administradora.

Durante el ejercicio 2020 se han devengado primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores en el ejercicio del cargo por importe de 38 miles de euros (8 miles de euros durante el ejercicio 2019).

En lo que refiere a las situaciones de conflicto, los Consejeros deben comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. Si el conflicto se refiere a una operación, el Consejero no podrá realizarla sin la aprobación del Consejo. Durante y a cierre del ejercicio 2020, ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas han desarrollado, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto con los intereses de la Sociedad.

La Sociedad no dispone de Alta Dirección.

14. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Sociedad gestiona el capital y su estructura financiera, así como el de las sociedades participadas, con el fin de asegurar que cada una de ellas sea capaz de hacer frente a sus pagos corrientes, compromisos de inversión, deudas y a maximizar el retorno a su accionista.

La Sociedad adicionalmente de la actividad de adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, participa mayoritariamente en el capital social de varias sociedades (Nota 6). Las cuentas anuales están referidas a la Sociedad individualmente y, en consecuencia, no reflejan las variaciones que se producirían en los diferentes componentes del patrimonio si se procediese a la consolidación de las referidas Sociedades Dependientes. La Sociedad elabora Estados Financieros Consolidados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

De acuerdo con los Estados Financieros Consolidados preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), el total del patrimonio neto a 31 de diciembre de 2020 asciende a un importe de 122.631 (124.370 miles de euros a 31 de diciembre 2019), el resultado consolidado atribuible asciende a -1.662 miles de euros (654 miles de euros a 31 de diciembre 2019), y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios (ingresos por arrendamientos y prestaciones de servicios) ascienden a 134.097 y 12.308 miles de euros, respectivamente (141.347 y 3.643 miles de euros a 31 de diciembre 2019, respectivamente).

Información relativa a la pandemia sanitaria producida por el SARS-Cov-2 (COVID-19)

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China, en enero de 2020, y su posterior expansión por el resto del mundo, ha motivado que el brote vírico haya sido clasificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo. Para todo ello, los Administradores de la Sociedad han llevado a cabo una gestión activa durante todo el ejercicio, con el objetivo de garantizar que las necesidades financieras y operacionales de la Sociedad están debidamente cubiertas en todo momento.

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que actúa la Sociedad y sus sociedades dependientes vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros. Considerando todo lo descrito anteriormente y tras evaluar la situación, los Administradores de la Sociedad han identificado los siguientes aspectos a destacar:

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos. En este sentido, la Sociedad cuenta con una cartera de clientes, con una posición financiera estable, hecho que facilitado el cobro la totalidad de las rentas devengadas en el ejercicio, con independencia del entorno económico complejo provocado por la crisis sanitaria.
- **Riesgo de operaciones del sector de las residencias de la tercera edad:** la crisis sanitaria provocada por la Covid-19 ha generado un impacto relevante en el desarrollo de las operaciones del sector. No obstante, los Administradores han realizado un seguimiento constante de las operaciones de las residencias en gestión del Grupo que la Sociedad encabeza. Asimismo, se han instaurado procedimientos específicos, destinados a garantizar el mejor cuidado de los residentes, con el fin de minimizar el impacto de la crisis sanitaria sobre los mismos, y restablecer la operativa en función de la evolución de la crisis sanitaria.
- **Riesgo de liquidez:** a la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado la Sociedad la primera fase de la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio. Asimismo, a cierre del ejercicio, la Sociedad dispone de una posición de caja sólida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad es el riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiren los contratos de alquiler. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado por la Sociedad mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de estos, mediante una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.
- **Riesgo de valoración de los activos:** un cambio en las estimaciones futuras de la actividad del sector de las residencias de la tercera edad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos no corrientes tales como inversiones inmobiliarias, créditos fiscales, clientes, etc.). Tan pronto como se disponga de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.

15. OTRA INFORMACIÓN

15.1 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados por servicios de auditoría, servicios profesionales relacionados con la auditoría y otros servicios prestados en el ejercicio a la Sociedad el auditor, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y por otras empresas que forman parte de la misma red internacional del auditor de cuentas, han sido los siguientes:

	Miles de euros	
	2020	2019
Servicios de auditoría y relacionados		
Servicios de auditoría	50	47
Servicios de asesoramiento		
Otros Servicios	-	-
Total	50	47

15.2 Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2020 y 2019, detallado por categorías, es el siguiente:

	2020	2019
Personal técnico	1	0,25

En cuanto a los trabajadores con discapacidad, a 31 de diciembre 2020 y 2019, la Sociedad no contaba con empleados con discapacidad.

Por último, la distribución por géneros al término de los ejercicios 2020 y 2019, detallada por categorías, es la siguiente:

	2020		2019	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Personal técnico	-	1	1	-

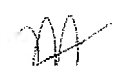
15.3 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2020	2019
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	7	13
Ratio de operaciones pagadas	7	13
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	-
(Miles de euros)		
Total pagos realizados	5.589	2.808
Total pagos pendientes	-	-

16. HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores con un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales, con posterioridad al cierre del ejercicio 2020, salvo lo indicado en la Nota 1.a respecto al proceso de incorporación a BME Growth.

-- 

Anexo I

Balance de fusión de Promociones Zorges, S.L.U. (datos en euros)

	31/12/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2011
ACTIVO NO CORRIENTE: Inmovilizado material Inversiones inmobiliarias	4.776.264	PATRIMONIO NETO:	1.259.081
	67.519	FONDOS PROPIOS-	1.259.081
	4.708.745	Capital escriturado	601.000
		Otras aportaciones de socios	334.221
		Resultado negativo de ejercicios anteriores	(75.982)
		Resultado del ejercicio	399.831
		PASIVO NO CORRIENTE:	4.163.681
		Deudas a largo plazo	4.163.681
		Deudas con entidades de crédito a largo plazo	4.163.681
ACTIVO CORRIENTE:	1.165.624	PASIVO CORRIENTE:	519.121
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	15.362	Deudas a corto plazo	478.011
Activo por impuesto corriente	12.521	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	478.011
Otros créditos con las Administraciones Públicas	2.841	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	41.101
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo	761.770	Acreedores varios	9.321
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	388.492	Otras deudas con las Administraciones Públicas	31.781
TOTAL ACTIVO	5.941.888	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	5.941.881

Balance de fusión de Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U. (datos en euros)

ACTIVO	31/12/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE: Inversiones inmobiliarias Activo por impuesto diferido	1.049.003	PATRIMONIO NETO: FONDOS PROPIOS- Capital escriturado Reservas Resultado del ejercicio	1.098.041
	1.046.001		1.098.041
	3.002		127.456
			851.962
			119.063
ACTIVO CORRIENTE: Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar Clientes por ventas y prestaciones de servicios Clientes, empresas del grupo Otros créditos con las Administraciones Públicas Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	203.385	PASIVO CORRIENTE: Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	153.907
	91.318		153.907
	404		
	29.952		
	60.962		
	112.067		
TOTAL ACTIVO	1.252.388	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	3.686.983

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

1. Entorno macroeconómico y de la Sociedad

El ejercicio 2020 ha estado marcado por la crisis sanitaria provocada por el nuevo corona virus (Covid-19). La declaración del estado de alarma, así como las medidas posteriores impuestas por el Gobierno Central y las autoridades autonómicas para frenar el avance del virus, han provocado una caída estimada del producto interior bruto de España del 11%. No obstante, la Comisión Europea estima una recuperación del PIB español hasta un 5,6% para el ejercicio 2021 y un 5,3% para el año 2022.

En relación con el comportamiento del mercado inmobiliario de las residencias de la tercera edad en España, los cambios demográficos y el envejecimiento de la población han seguido generando un creciente interés por parte de operadores e inversores en la gestión e inversión de activos dedicados a este sector. El desequilibrio entre la oferta y la demanda ha seguido generando una comprensión de las tasas de retorno esperadas.

En dicho entorno, la Sociedad ha centrado el foco de su gestión en la mejora de las residencias existentes en su cartera y a su adaptación a las nuevas medidas de distanciamiento y de prevención aconsejadas por las autoridades sanitarias. La cartera de activos de la Sociedad estaba integrada a 31 de diciembre de 2020 por 6 residencias de la tercera edad y dos terrenos para su desarrollo futuro. Las operaciones de la Sociedad se desarrollan en varias Comunidades Autónomas del territorio español.

2. Evolución de la actividad de la Sociedad

Los estados financieros de Adriano Care SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2020 han sido formulados conforme a las normas establecidas por el Plan General de Contabilidad, así como el resto de normativa contable y mercantil que le es de aplicación a la Sociedad. En el balance a cierre del ejercicio destaca, según se señala en la memoria de las cuentas anuales individuales, el importe de los activos inmobiliarios reflejados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" por importe de 42.460 miles de euros (26.202 miles de euros a 31 de diciembre 2019), así como las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo reflejadas en el epígrafe con el mismo nombre por importe de 25.982 miles de euros (37.847 miles de euros a 31 de diciembre 2019).

Inversiones inmobiliarias

El incremento del epígrafe se debe principalmente a las altas de inversiones inmobiliarias generadas como consecuencia de la operación de fusión desglosada en la Nota 1.b de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020. Dichas incorporaciones relativas a dos residencias de la tercera edad, ubicadas en Bilbao, han supuesto un incremento del epígrafe de 16.663 miles de euros.

Tal y como se mencionaba anteriormente, durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha puesto en marcha varios proyectos de mejora de las zonas comunes y de las habitaciones de sus residencias operativas. Se han finalizado las obras de mejora de una de sus residencias en Bilbao y se han iniciado los trabajos para la adaptación de otras dos residencias, ubicadas en el País Vasco. Asimismo, se ha definido el proyecto relacionado con el desarrollo de los terrenos que la Sociedad ostenta en su propiedad.

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

En lo que concierne los instrumentos de patrimonio que la Sociedad mantiene en sus empresas del grupo, a 31 de diciembre 2020, las mismas ascienden a 25.982 miles de euros. La reducción viene determinada por el impacto de la operación de fusión desglosada en la Nota 1.b de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020. Adicionalmente, la Sociedad ha registrado un deterioro de 958 miles de euros correspondiente a su participación en la sociedad Olimpia Bass, S.L.U. como consecuencia de una reducción en los flujos operativos estimados para los ejercicios futuros y un incremento de la tasa de descuento aplicada.

Otros aspectos relevantes

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha generado ingresos derivados de su actividad de arrendamiento por importe de 2.323 miles de euros (270 miles de euros durante el ejercicio 2019), obteniendo un resultado operativo, antes de las amortizaciones, negativo de -1.477 miles de euros (-1.937 miles de euros durante el ejercicio 2019) marcado entre otros, por retraso en la ejecución del plan de inversiones de la Sociedad y por los costes relacionados con la búsqueda de la mismas, así como al resto de los costes asociados a su actividad.

La Sociedad cuenta con una cartera de clientes, con una sólida posición financiera y experiencia operativa; por dicha razón, las actividades de esta se han desarrollado dentro de su curso normal, pese a la situación provocada por la crisis sanitaria. Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha seguido facturando y cobrando sus rentas con normalidad, aunque se haya visto afectada, en menor medida, por una bajada de los ingresos variables, ligados a los ingresos operativos obtenidos por las residencias.

La Sociedad tiene una posición financiera estable y cuenta con fondos propios por importe de 114.416 miles de euros a 31 de diciembre 2020 (117.940 miles de euros a 31 de diciembre 2019) y con un fondo de manobra positivo de 54.677 y 60.660 miles de euros a 31 de diciembre 2020 y 2019, respectivamente.

3. Evolución previsible de la Sociedad y principales riesgos

En el futuro próximo, Adriano Care Socimi, S.A. continuará la inversión del capital disponible. Las líneas básicas de actuación de la Sociedad serán: (i) la identificación de oportunidades de inversión y la adquisición de activos dedicados a residencias de la tercera edad en España, y (ii) la maximización del valor de las residencias en portfolio para maximizar el valor de la compañía, entre otros a través de obras de mejora.

Información relativa a la pandemia sanitaria producida por el SARS-Cov-2 (COVID-19)

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China, en enero de 2020, y su posterior expansión por el resto del mundo, ha motivado que el brote vírico haya sido clasificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo. Para todo ello, los Administradores de la Sociedad han llevado a cabo una gestión activa durante todo el ejercicio, con el objetivo de garantizar que las necesidades financieras y operacionales de la Sociedad están debidamente cubiertas en todo momento.

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que actúa la Sociedad y sus sociedades dependientes vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros. Considerando todo lo descrito anteriormente y tras evaluar la situación, los Administradores de la Sociedad han identificado los siguientes aspectos a destacar:

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos. En este sentido, la Sociedad cuenta con una cartera de clientes, con una posición financiera estable, hecho que facilitado el cobro la totalidad de las rentas devengadas en el ejercicio, con independencia del entorno económico complejo provocado por la crisis sanitaria.
- **Riesgo de operaciones del sector de las residencias de la tercera edad:** la crisis sanitaria provocada por la Covid-19 ha generado un impacto relevante en el desarrollo de las operaciones del sector. No obstante, los Administradores han realizado un seguimiento constante de las operaciones de las residencias en gestión del Grupo que la Sociedad encabeza. Asimismo, se han instaurado procedimientos específicos, destinados a garantizar el mejor cuidado de los residentes, con el fin de minimizar el impacto de la crisis sanitaria sobre los mismos, y restablecer la operativa en función de la evolución de la crisis sanitaria.

- **Riesgo de liquidez:** a la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado la Sociedad la primera fase de la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio. Asimismo, a cierre del ejercicio, la Sociedad dispone de una posición de caja sólida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo. Adicionalmente, la Sociedad ha recibido el desembolso completo del capital comprometido y dispone de una caja de 54.466 miles de euros a cierre del ejercicio (59.158 miles de euros a 31 de diciembre 2019).
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad es el riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado por la Sociedad mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de estos, mediante una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos. A cierre del ejercicio, los contratos por arrendamiento con terceros firmados por la Sociedad tienen una duración remanente media de 11,66 años.
- **Riesgo de valoración de los activos:** un cambio en las estimaciones futuras de la actividad del sector de las residencias de la tercera edad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos no corrientes tales como inversiones inmobiliarias, créditos fiscales, clientes, etc.). Tan pronto como se dispone de información suficiente y fiable, se realizan los análisis y cálculos adecuados que permiten, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.

4. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores se detalla a continuación:

	2020	2019
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	7	13
Ratio de operaciones pagadas	7	13
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	-
(Miles de euros)		
Total pagos realizados	5.589	2.808
Total pagos pendientes	-	-

5. Actividades de Investigación y desarrollo

A consecuencia de las actividades de la Sociedad no se realizan actuaciones de investigación y desarrollo.

6. Acciones Propias

A 31 de diciembre 2020, la Sociedad no ha adquirido acciones propias, ni ha realizado operaciones con dichas acciones durante el ejercicio en cuestión.

7. Evolución de la plantilla

A 31 de diciembre 2020, la Sociedad contaba con un empleado.

8. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores con un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales, con posterioridad al cierre del ejercicio 2020, salvo lo indicado en la Nota 1.a respecto al proceso de incorporación a BME Growth.

Diligencia de Formulación de las cuentas anuales y el informe de gestión

El Consejo de Administración de la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., en fecha 23 de febrero de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

Carlos María Fernández de Araoz Gómez Acebo

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C. M. F. de A. G. Acebo', with a horizontal line drawn through the middle of the signature.

Diligencia de Formulación de las cuentas anuales y el informe de gestión

El Consejo de Administración de la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., en fecha 23 de febrero de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

Francisco Javier Rodríguez Heredia

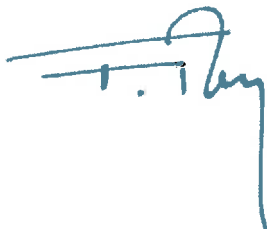


Diligencia de Formulación de las cuentas anuales y el informe de gestión

El Consejo de Administración de la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., en fecha 23 de febrero de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

Francisco Rodríguez-Rey Alegría

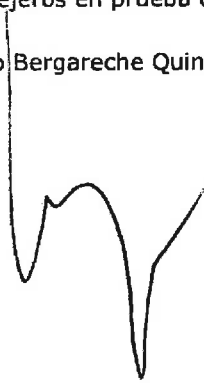


Diligencia de Formulación de las cuentas anuales y el informe de gestión

El Consejo de Administración de la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., en fecha 23 de febrero de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

Guillermo Bergareche Quintana

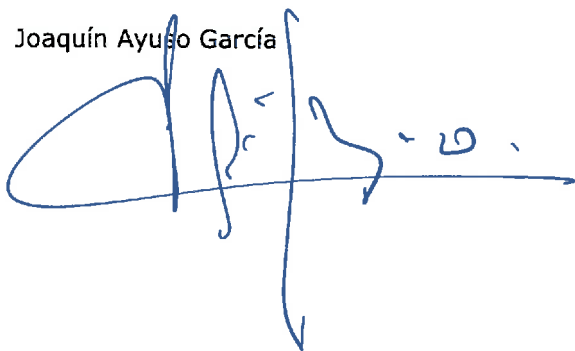
A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and strokes, positioned below the name Guillermo Bergareche Quintana.

Diligencia de Formulación de las cuentas anuales y el informe de gestión

El Consejo de Administración de la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., en fecha 23 de febrero de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

Joaquín Ayuso García

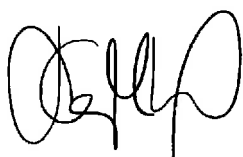
A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a series of loops and a horizontal line extending to the right.

Diligencia de Formulación de las cuentas anuales y el informe de gestión

El Consejo de Administración de la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., en fecha 23 de febrero de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

Josep Emil Cloquell Martín

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JEC', written in a cursive style.

ANEXO III: CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE LOS EJERCICIOS 2019 Y 2020, JUNTO CON LOS INFORMES DE AUDITORÍA INDEPENDIENTES

**Adriano Care SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes**

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales Consolidadas e
Informe de Gestión Consolidado
al 31 de diciembre de 2019



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Adriano Care SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Adriano Care SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Inversiones inmobiliarias e Inmovilizado material	
Las inversiones inmobiliarias y el inmovilizado material constituyen un 36% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la nota 4.2 y 4.3, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 16 y NIC40 respectivamente, y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 una variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 2.270 miles de euros y un incremento en reservas neto de impuestos de 3.734 miles de euros por la variación de valor del inmovilizado material, según lo descrito en la nota 8 y 9. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 26.680 miles de euros y el total de inmovilizado material a 23.562 miles de euros a 31 de diciembre de 2019. El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacional de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), cuya metodología ha sido descrita en las notas 4.2 y 4.3 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. En el cálculo de los valores, el Grupo considera factores específicos como los contratos de arrendamiento firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final. La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un pequeño porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias y del inmovilizado material sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.	Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material, comprobamos la documentación clave de las mismas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio. Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material realizada por los expertos independientes contratados por la dirección sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos: • Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado. • Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología aceptada. • Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la Dirección del Grupo, evaluando la coherencia de las mismas y teniendo en cuenta las condiciones de mercado. • Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas. Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que el enfoque de la Dirección es razonable y está soportado por la evidencia disponible.

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Combinación de negocios y asignación del precio de compra Tal y como se indica en la nota 4.1 de la memoria consolidada adjunta, Las combinaciones de negocios se registran aplicando el método de adquisición. El coste de adquisición es la suma de la contraprestación transferida, valorada al valor razonable en la fecha de adquisición, y el importe de los socios externos de la adquirida, si hubiera. Dichas transacciones han sido consideradas como una combinación de negocios de acuerdo a NIIF 3. El Grupo contabiliza las combinaciones de negocios a través del reconocimiento a su valor razonable de los activos y pasivos identificables, así como de los pasivos contingentes que cumplan con los requisitos establecidos en la NIIF 3 para su reconocimiento. La importancia de las estimaciones y juicios de valoración que conlleva este tipo de transacciones hace que la combinación de negocios sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.	Hemos realizado un entendimiento de la naturaleza de las transacciones y del tratamiento contable acorde con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea aplicables. Las combinaciones de negocios realizadas han exigido nuestro análisis de la identificación y valoración de los activos adquiridos y pasivos asumidos. Hemos obtenido las escrituras de compraventa de las sociedades adquiridas, así como otros documentos relevantes, y hemos analizado los mismos a través de reuniones con la Dirección para evaluar si las adquisiciones cumplen con la definición de combinación de negocio establecida en la NIIF 3. Adicionalmente, hemos obtenido un conocimiento completo de las condiciones de la operación, incluyendo la contraprestación transferida, y de los estados contables relacionados con la adquisición. Hemos comprobado las asignaciones de valor de los activos adquiridos y de las obligaciones registradas. Por último, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que el enfoque de la Dirección es razonable y está soportado por la evidencia disponible.

Otras cuestiones

Llamamos la atención sobre la Nota 2 de las cuentas anuales consolidadas, que describe que las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 adjuntas son las primeras que los administradores de la sociedad dominante formulan aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), que requieren, con carácter general, que las cuentas anuales presenten información comparativa que ha sido obtenida mediante la aplicación de las NIIF-UE vigentes al 31 de diciembre de 2019. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Las cifras correspondientes al periodo anterior 2018, que se incluyen a efectos comparativos en cada uno de los estados de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019, no han sido auditadas.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

18 de marzo de 2020



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/01286
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Cuentas anuales consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2019 elaboradas conforme a las
Normas Internacionales de
Información Financiera (NIIF)
adoptadas por la Unión Europea, e
Informe de Gestión consolidado



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre 2019

(miles de euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	31-12-2019	31-12-2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31-12-2019	31-12-2018
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible	Nota 7	72.732	-	FONDOS PROPIOS:			60
Inmovilizado material	Nota 8	16.347	-	Capital suscrito	Nota 12	12.000	60
Inversiones inmobiliarias	Nota 9	23.562	-	Prima de emisión	Nota 12	64.476	-
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 10	26.680	-	Otras reservas	Nota 8 y 12	3.716	-
Activo por impuesto diferido	Nota 14	6.133	-	Otras aportaciones de socios	Nota 12	43.524	-
		10	-	Resultado del ejercicio		654	-
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Pasivos financieros no corrientes-	Nota 13	13.639	-
				Deudas con entidades de crédito		10.935	-
				Deudas por arrendamiento financiero		4.164	-
				Otros pasivos financieros		6.501	-
				Pasivo por impuesto diferido	Nota 14	270	-
						2.704	-
				PASIVO CORRIENTE:			
				Provisiones a corto plazo		3.338	-
				Pasivos financieros corrientes-	Nota 13	36	-
				Deudas con entidades de crédito		706	-
				Deudas por arrendamiento financiero		475	-
				Otras deudas a corto plazo		225	-
				Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 13	6	-
				Proveedores		2.596	-
				Acreeedores varios		300	-
				Personal y otros acreeedores		831	-
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 14	348	-
						1.117	-
TOTAL ACTIVO		141.347	60	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		141.347	60

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

(miles de euros)

	Notas de la memoria	31-12-2019	31-12-2018
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 15.1	3.643	-
Prestación de servicios		3.643	-
Aprovisionamientos		(610)	-
Gastos de personal	Nota 15.2	(1.695)	-
Sueldos, salarios y asimilados		(1.303)	-
Cargas sociales		(392)	-
Otros ingresos de explotación		40	-
Otros gastos de explotación	Nota 15.3	(2.633)	-
Servicios exteriores		(2.584)	-
Tributos		(27)	-
Pérdidas por deterioro de créditos comerciales	Nota 10	(22)	-
Amortización del inmovilizado	Nota 7 y 8	(140)	-
Resultado por enajenación de inmovilizado		(3)	-
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	Nota 9	2.270	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		872	-
Ingresos financieros		38	-
Gastos financieros		(68)	-
Por deudas con terceros		(68)	-
Resultado financiero		(30)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		842	-
Impuesto sobre beneficios	Nota 14	(188)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		654	-
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		654	-
Resultado neto atribuible a socios externos		-	-
Resultado básico por acción (Euros)		0,12	-
Resultado diluido por acción (Euros)		0,12	-

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre 2019

A) Estado del resultado global consolidado (miles de euros)

	31-12-2019	31-12-2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (I)	654	-
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Revalorizaciones de inmovilizado material (Nota 8)	4.507	-
Efecto impositivo (Nota 14)	(773)	-
TOTAL RESULTADO GLOBAL IMPUTADO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	3.734	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (III)	-	-
TOTAL RESULTADO GLOBAL (I+II+III)	4.388	-
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	4.388	-
Resultado global atribuible a socios externos	-	-

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto (miles de euros)

(Miles de euros)	Notas de la memoria	Capital suscrito	Prima de emisión	Otras aportaciones de Socios	Otras reservas	Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Total patrimonio neto
Saldo a 24 de diciembre 2018		-	-	-	-	-	-
Total de ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	-
Operaciones con socios y accionistas	Nota 12	60	-	-	-	-	60
Ampliación de capital		60	-	-	-	-	60
Saldo a 31 de diciembre de 2018		60	-	-	-	-	60
Total de ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	3.734	654	4.388
Operaciones con socios y accionistas	Nota 12	11.940	64.476	43.524	(18)	-	119.922
Ampliación de capital		11.940	64.476	-	(18)	-	76.398
Aportación de accionistas		-	-	43.524	-	-	43.524
Saldo a 31 de diciembre de 2019		12.000	64.476	43.524	3.716	654	124.370

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual

terminado el 31 de diciembre de 2019

(miles de euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES CONTINUADAS			
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(2.515)	-
Resultado del ejercicio		654	-
Ajustes al resultado		(1.887)	-
Amortización (+)	Nota 7 y 8	140	-
Pérdidas por deterioro de créditos comerciales (+/-)	Nota 10	22	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		3	-
Ingresos financieros (-)		(38)	-
Gastos financieros (+)		68	-
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias (+/-)	Nota 9	(2.270)	-
Impuesto sobre beneficios (+/-)		188	-
Cambios en el capital corriente		(1.282)	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (+/-)		(2.350)	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (+/-)		1.002	-
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		134	-
Pagos de intereses (-)		(68)	-
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(59.096)	-
Pagos por inversiones inmobiliarias e inmovilizado material (-)	Nota 8 y 9	(26.326)	-
Pagos por instrumentos de patrimonio, neto de efectivo en sociedades consolidadas (-)	Nota 16	(32.770)	-
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		126.480	60
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		119.940	60
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	Nota 12	119.940	60
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros		6.540	-
Emisión de deuda con entidades de crédito (+)		6.763	-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (-)		(223)	-
4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		64.869	60
Flujo de caja del ejercicio de actividades continuadas		64.869	60
Efectivo o equivalentes al inicio del periodo		60	-
Efectivo o equivalentes al final del periodo		64.929	60

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

1. INTRODUCCIÓN E INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

1.1 Sobre el Grupo Adriano Care

Adriano Care SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante el "Grupo" o "Grupo Adriano Care") configuran un grupo consolidado de empresas cuya actividad principal se desarrolla en el sector inmobiliario de residencias de la tercera edad. La Sociedad Dominante del Grupo es Adriano Care SOCIMI, S.A (en adelante la "Sociedad Dominante"), sociedad domiciliada en calle Serrano, número 30, Madrid, que se constituyó el 24 de diciembre de 2018, por tiempo indefinido, con la denominación social de Adriano Care, S.A.U. y que desde el 14 de junio de 2019 ostenta su actual denominación social de Adriano Care SOCIMI, S.A. Con fecha 15 de julio 2019, se constituye el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

El objeto social exclusivo de la Sociedad Dominante es la inversión en cualquier tipo de inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento, exclusividad que será compatible con la inversión en valores y activos líquidos de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable.

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, el Grupo podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

El 18 de junio de 2019, se comunicó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2019. Dado que la Sociedad Dominante está adscrita al régimen fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), la misma tiene la intención de cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil de Madrid (MAB) dentro de los plazos previstos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante la "Ley SOCIMI").

1.2 Sobre las cuentas anuales consolidadas y otra información complementaria

Las presentes cuentas anuales consolidadas son las primeras que se formulan y presentan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera a 31 de diciembre de 2019, así como de los resultados consolidados del Grupo, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados del ejercicio terminado en dicha fecha.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de Adriano Care SOCIMI, S.A. en su reunión de 12 de marzo de 2020 y se someterán, al igual que las cuentas anuales individuales de las sociedades participadas, a la aprobación de las respectivas Juntas Generales Ordinarias de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

1.3 Composición del Grupo

El perímetro de consolidación del Grupo Adriano Care lo configuran, a 31 de diciembre de 2019, 6 sociedades dependientes constituidas en España. Asimismo, en la misma fecha, el Grupo Adriano Care está compuesto únicamente por sociedades dependientes, participadas al 100% por Adriano Care SOCIMI, S.A. En el Anexo I se detallan las sociedades dependientes que configuran el perímetro de consolidación.

Durante el año 2019 se ha producido la creación del Grupo como consecuencia de las adquisiciones de sociedades y del desarrollo del plan de inversiones. A continuación, se detallan las principales adquisiciones acometidas durante 2019:

- Con fecha 2 de agosto 2019, se han adquirido las sociedades Promociones Zorges, S.L.U. y Olimpia Bass, S.L.U., propietaria y gestora, respectivamente una residencia situada en Bilbao.
- Con fecha 8 de octubre 2019, se han adquirido las sociedades Inmobiliaria Barrica Barri, S.A. y Udazkena, S.L.U., propietaria y gestora, respectivamente una residencia situada en Vizcaya.
- Con fecha 8 de octubre 2019, se ha adquirido la sociedad Torre Gorostizaga, S.L.U., gestora de una residencia situada en Bilbao.
- Con fecha 24 de octubre 2019, se ha adquirido la sociedad Parque Comercial Gorbeia, S.A.U., que explota en régimen de concesión administrativa una residencia en Ortuella.

El 30 de septiembre de 2019 se comunicó la incorporación de la sociedad Promociones Zorges, S.L.U. al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2019.

Para más información sobre cambios en la composición del Grupo, véase la Nota 16 y el Anexo I.

1.4 Otra información

Dada la actividad a la que se dedica, el Grupo no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en las presentes cuentas anuales consolidadas.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Bases de presentación

Las presentes cuentas anuales consolidadas de Adriano Care SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las entidades integradas en el Grupo Adriano Care, y han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en la reunión de su Consejo de Administración de fecha 12 de marzo de 2020.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea emitidas por la Comisión de Regulación de la Unión Europea (en adelante NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones, y que sean de obligado cumplimiento para los ejercicios iniciados con posterioridad al 1 de enero de 2019, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el resto de normativa establecida en el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital, y por la Comisión del Mercado de Valores (CNMV).

Asimismo, y desde la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, le resulta de aplicación la Ley SOCIMI, así como la restante legislación mercantil.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2019 pueden diferir de los utilizados por alguna de las

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF-UE.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

i. Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea aplicadas por primera vez en este ejercicio

Durante el ejercicio 2019 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Fecha 1ª aplicación
NIIF 16 Arrendamientos	Sustituirá a la NIC 17 y a las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirá en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizados del pasivo)	1 de enero de 2019
Modificación de la NIIF 9: Características de cancelación anticipada con compensación negativa	Esta modificación permitirá la valoración a coste amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses sobre dicho principal.	1 de enero de 2019
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales	Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.	1 de enero de 2019
Modificación de la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	Clarifica que se debe aplicar la NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto a los que no se aplica el método de puesta en equivalencia.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 3 Combinaciones de negocios - Ciclo anual de mejoras (2015-2017)	Adquisición de control sobre un negocio previamente registrado como operación conjunta.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 11 Negocios conjuntos - Ciclo anual de mejoras (2015-2017)	Adquisición de control conjunto sobre una operación conjunta, que constituye un negocio.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 12 Impuesto sobre beneficios - Ciclo anual de mejoras (2015-2017)	Registro del impacto fiscal de la retribución de instrumentos financieros clasificados como patrimonio neto.	1 de enero de 2019
Modificación de la NIC 23 Costes por intereses - Ciclo anual de mejoras (2015-2017)	Capitalización de intereses de financiación pendiente de pago, específica de un activo listo para su uso.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 19 Liquidación, reducción o liquidación de un plan	Clarifica cómo calcular el coste del servicio para el periodo actual y el interés neto para el resto de un periodo anual cuando se produce una modificación o liquidación de un plan de prestación definida.	1 de enero de 2019

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

No se han derivado impactos significativos derivados de la aplicación de estas normas en las cuentas anuales consolidadas del Grupo Adriano Care.

ii. Normas e interpretaciones emitidas por el IASB, pero que no son aplicables en este periodo

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2019, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Fecha 1ª aplicación
Modificación a la NIIF 3 Definición de negocio	Clarificación a la definición de negocio	1 de enero de 2020 ⁽¹⁾
Modificación de la NIC 1 y NIC 8. Definición de "materialidad"	Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición de "materialidad" con la contenida en el marco conceptual	1 de enero de 2020 ⁽¹⁾
NIIF 17 Contratos de seguros	Reemplazare a la NIIF 4. Recoge los principios de registro valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros.	1 de enero de 2020 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Pendiente de adoptar por la Unión Europea.

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, cuando entren en vigor, si le son aplicables. Aunque el Grupo está actualmente analizando su impacto, en base a los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus cuentas anuales consolidadas.

c) Moneda funcional

El euro es la moneda funcional del Grupo por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en miles de euros.

d) Responsabilidad de la información y estimaciones y juicios contables realizados

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Se han realizado estimaciones soportadas en base a información objetiva para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios básicamente se refieren a:

- La recuperabilidad del fondo de comercio generado como consecuencia de las adquisiciones realizadas por el Grupo (Nota 7);
- El valor de mercado del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias (Notas 8 y 9);
- Estimación del Impuesto sobre sociedades y cumplimiento de los requisitos del Régimen Fiscal SOCIMI (Nota 4.4);
- Definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos (Nota 16).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos, lo que se realizaría, conforme a la NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados consolidada.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

e) Principios de consolidación

Las principales normas de consolidación y valoración utilizados por el Grupo para la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas han sido los siguientes:

1. Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Adriano Care SOCIMI, S.A. y de las sociedades controladas por la misma. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto 6 siguiente;
2. Los resultados del periodo de las sociedades dependientes se incluyen dentro de la cuenta de resultados consolidada desde la fecha efectiva de adquisición o constitución;
3. Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación;
4. Cuando es necesario, las cuentas anuales de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo;
5. La participación de los socios minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. La participación de los minoritarios en:
 - a. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el epígrafe "Socios Externos" del estado de situación financiera consolidado, dentro del epígrafe "Patrimonio Neto";
 - b. Los resultados del periodo: se presentan en el epígrafe "Resultado neto atribuible a socios externos" de la cuenta de resultados consolidada;
6. El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo ha sido:

Integración global:

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.
- La contabilización inicial de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados consolidada del periodo.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

A 31 de diciembre de 2019 todas las sociedades dependientes se han consolidado por el método de integración global.

f) Comparación de la información

El Grupo presenta, a efectos comparativos, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio 2018.

g) Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2019 se han producido las adquisiciones de participaciones desglosadas en la Nota 1.4.

h) Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019 son las primeras que formula el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y, por tanto, las primeras de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea. La fecha de transición, definida de acuerdo con los principios y criterios recogidos en la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", sería el 1 de enero 2019.

En la fecha de transición:

- Se han reconocido todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento sea requerido por las NIIF;
- Se han dado de baja aquellos activos y pasivos reconocidos bajo principios y normas contables generalmente aceptados en España, cuyo reconocimiento no está permitido bajo NIIF.
- Se han reclasificado partidas reconocidas como activos, pasivos y componentes de patrimonio neto de acuerdo con los principios y normas contables generalmente aceptados en España con arreglo a las categorías de activos, pasivos y componentes de patrimonio neto según las NIIF.

La NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera" requiere que los primeros estados financieros con arreglo a las NIIF de una entidad incluyan al menos tres estados de situación financiera, dos estados de resultados y de otro resultado global, dos estados de resultados, dos estados de flujos de efectivo y dos estados de cambios en el patrimonio neto, y las notas correspondientes, incluyendo información comparativa para todos los estados que se presenten. No obstante, dado que el Grupo se forma en el ejercicio 2019, las cifras correspondientes al ejercicio 2018 se refieren exclusivamente a la Sociedad Dominante, constituida con fecha 24 de diciembre 2018.

i) Principio de empresa en funcionamiento

Estas cuentas anuales consolidadas han sido preparadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual, contempla que el Grupo realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus obligaciones.

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019, formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, consiste en destinar la totalidad de las mismas a la cuenta "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

	Miles de euros
Base de aplicación: Resultado del ejercicio de la Sociedad Dominante	(2.042)
Aplicación: Resultados de ejercicios anteriores	(2.042)

4. NORMAS DE VALORACIÓN

Conforme a lo indicado en la Nota 2, el Grupo ha aplicado las políticas contables de acuerdo a las NIIF-UE e interpretaciones publicadas por el IASB (International Accounting Standards Board), y adoptadas por la Comisión Europea para su aplicación en la Unión Europea (NIIF- UE).

En este sentido se detallan a continuación únicamente aquellas políticas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de las actividades del Grupo y/o que requieran de juicios significativos por parte de la Dirección del Grupo, así como las políticas adoptadas al preparar las presentes cuentas anuales en el caso de que exista una opción permitida por las NIIF-UE o, en su caso, por su especificidad del sector en el que opera.

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, así como las interpretaciones en vigor en el momento de realizar dichas cuentas anuales consolidadas son las siguientes:

4.1 Combinaciones de negocio y fondo de comercio

Las combinaciones de negocios se registran aplicando el método de adquisición. El coste de adquisición es la suma de la contraprestación transferida, valorada al valor razonable en la fecha de adquisición, y el importe de los socios externos de la adquirida, si hubiera. Para cada combinación de negocios, el Grupo elige si valora los socios externos de la adquirida al valor razonable o por la parte proporcional de los activos netos identificables de la adquirida. Los costes de adquisición relacionados se contabilizan cuando se incurren el epígrafe de "Otros gastos de explotación".

Cuando el Grupo adquiere un negocio, evalúa los activos financieros y los pasivos financieros asumidos para su adecuada clasificación en base a los acuerdos contractuales, condiciones económicas y otras condiciones pertinentes que existan en la fecha de adquisición. Esto incluye la separación de los derivados implícitos de los contratos principales de la adquirida.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, en la fecha de adquisición se valoran al valor razonable las participaciones previamente mantenidas en el patrimonio de la adquirida y se reconocen las ganancias o pérdidas resultantes en la cuenta de resultados consolidada.

Cualquier contraprestación contingente que deba ser transferida por la adquirente se reconoce por su valor razonable en la fecha de adquisición. Las contraprestaciones contingentes que se clasifican como activos o pasivos financieros, de acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos financieros, se valoran al valor razonable, registrando los cambios en el valor razonable en la cuenta de resultados consolidada.

El fondo de comercio se valora inicialmente a su coste. El fondo de comercio es el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el importe de los socios externos registrados y cualquier participación mantenida previamente sobre el valor neto de los activos adquiridos y los pasivos asumidos. Si el valor razonable de los activos netos adquiridos excede al valor de la contraprestación transferida, el Grupo realiza una nueva evaluación

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

para asegurarse de que se han identificado correctamente todos los activos adquiridos y todas las obligaciones asumidas y revisa los procedimientos aplicados para realizar la valoración de los importes reconocidos en la fecha de adquisición. Si esta nueva evaluación resulta en un exceso del valor razonable de los activos netos adquiridos sobre el importe agregado de la consideración transferida, la diferencia se reconoce como beneficio en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

Después del reconocimiento inicial, el fondo de comercio se registra al coste menos cualquier pérdida por deterioro acumulada. A efectos de la prueba de deterioro, el fondo de comercio adquirido en una combinación de negocios es asignado, desde la fecha de adquisición, a cada unidad generadora de efectivo del Grupo que se espera que se beneficie de la combinación, independientemente de si existen otros activos o pasivos de la adquirida asignados a esas unidades.

Cuando el fondo de comercio forma parte de una unidad generadora de efectivo y una parte de las operaciones de dicha unidad se dan de baja, el fondo de comercio asociado a dichas operaciones enajenadas se incluye en el valor en libros de la operación al determinar la ganancia o pérdida obtenida en la enajenación de la operación. El fondo de comercio dado de baja en estas circunstancias se valora sobre la base de los valores relativos de la operación enajenada y la parte de la unidad generadora de efectivo que se retiene.

El Grupo realiza, al menos una vez el año, un test de deterioro del fondo de comercio asociado a cada unidad de negocio. Se registra un deterioro del fondo de comercio siempre que el valor contable del mismo sea superior a su valor recuperable. El valor recuperable se determina como el valor actual de los flujos que se espera recibir de la unidad de negocio.

Las proyecciones de flujos de caja se basan en las mejores estimaciones disponibles de ingresos y gastos de cada unidad de negocio, que se realizan empleando previsiones sectoriales, resultados pasados y expectativas de evolución de cada negocio y de desarrollo del mercado:

- Las variables macroeconómicas se elaboran de acuerdo a la información recogida en los informes del tasador externo.
- Las hipótesis de precio y ocupación se elaboran en base a los contratos vigentes firmados por las diferentes unidades de negocio, la evolución histórica de las mismos, así como las mejores estimaciones de la Sociedad Dominante en base a los presupuestos y planes de negocio aprobados.
- Los costes operativos y las inversiones para acometer se calculan, para el primer año, de acuerdo con el presupuesto anual del Grupo y en los años siguientes de acuerdo con los planes de desarrollo de los activos aplicando un factor de escalación para gastos operativos ligado a la evolución esperada del IPC.

Las tasas utilizadas en el proceso de evaluación de la recuperabilidad del fondo de comercio reconocido a cierre del ejercicio 2019 se han situado en los siguientes rangos:

	Rango
Exit Yield	8,33% - 8,70%
Tasa de descuento	10,33% - 10,70%

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se registra por su coste menos la amortización acumulada y/o menos las pérdidas acumuladas por deterioro, si hubiera. Dichos costes incluyen los costes de sustitución de parte de dicho inmovilizado material y los costes por intereses para proyectos de construcción a largo plazo, si se cumplen los criterios para su reconocimiento. Cuando es necesaria que una parte significativa del inmovilizado sea reemplazada a intervalos, el Grupo lo amortiza separadamente en base a sus vidas útiles específicas. Asimismo, después de una gran reparación, el coste de la misma se reconoce en el valor en libros del inmovilizado como una sustitución si se cumplen los criterios para su reconocimiento. Todos los demás costes de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado de resultados según se vayan incurriendo.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, atendiendo a la tipología de cada elemento, según el siguiente detalle:

- Construcciones: 50 años
- Instalaciones técnicas: 10-12 años
- Mobiliario: 6-8 años.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Los terrenos y los edificios se valoran a su valor razonable menos la amortización acumulada de los edificios y las pérdidas por deterioro reconocidas a la fecha de su revalorización. Las revalorizaciones se efectúan con suficiente regularidad para asegurar que el valor en libros del activo revalorizado no difiera significativamente del valor razonable.

Cualquier superávit por revalorización se reconoce en otro resultado global, registrándose como revalorización de activos dentro del patrimonio neto, en su caso, neto del efecto impositivo. No obstante, en el caso de que se revierta un déficit de la revalorización del mismo activo previamente reconocido como pérdida, dicho incremento se reconoce en la cuenta de resultados consolidada. Una disminución del valor se registra en la cuenta de resultados consolidada, excepto en el caso de que esa disminución anule el superávit existente en el mismo activo que se hubiera reconocido en ajustes por cambios de valor.

Anualmente se realiza un traspaso de ajustes por cambios de valor a reservas por la diferencia entre la amortización basada en el valor en libros revalorizado del activo y la amortización basada en el coste original del mismo. Adicionalmente, la amortización acumulada a la fecha de revalorización se elimina contra el valor bruto contable del activo, y el importe neto se ajusta al importe revalorizado del activo. En el momento en que se da de baja el activo, los ajustes por cambios de valor correspondientes al activo concreto que se da de baja se transfieren a reservas.

Al cierre de cada periodo y de acuerdo con la NIC 16, el Grupo determina el valor razonable de su inmovilizado. Dicho valor razonable es calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente.

La valoración ha sido realizada de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña y de acuerdo con los estándares internacionales de Valoración (IVS), siendo la principal metodología utilizada el descuento de flujos de caja (Nota 4.3).

4.3 Inversiones Inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual. Corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

- Construcciones: 50 años
- Instalaciones técnicas: 10-12 años
- Mobiliario: 6-8 años.

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en la cuenta de resultados consolidada del periodo en que se producen.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

Cuando el Grupo registra como mayor valor razonable de una inversión inmobiliaria el coste de un activo que sustituye a otro ya incluido en dicho valor, el Grupo procede a reducir el valor del inmueble en el valor razonable del activo sustituido, registrando dicho impacto en el epígrafe "Variación del valor de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada. En aquellos casos en que no se pueda identificar el valor razonable del activo sustituido, éste se registrará incrementando el valor razonable del inmueble, y posteriormente se reevalúa de forma periódica tomando como referencia las valoraciones realizadas por externos independientes.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización del estado de situación financiera consolidado (CBRE Valuation Advisory S.A. en este caso), de forma que al cierre de cada periodo el valor de mercado refleja las condiciones de

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad Dominante y que se ha realizado de acuerdo con los Profesional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors.

La principal metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante el ejercicio 2019 es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias, utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

El detalle de las yields y las tasas de descuento consideradas, tanto para la valoración del inmovilizado material, como para las inversiones inmobiliarias, al 31 de diciembre, es el siguiente:

Yields (%)	31 de diciembre de 2019
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	5,15% - 6,00%
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount rate)	7,15% - 8,50%

La variación de un cuarto de punto en las yields, así como la variación de un 5% en las rentas consideradas tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo para la determinación del valor de sus activos registrados en los epígrafes "Inversiones inmobiliarias" e "Inmovilizado material" del estado de situación financiera consolidado adjunto. Se presentan a continuación sensibilidades para todos aquellos activos para los cuales existe valoración de experto independiente.

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto en las yields	Miles de euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Ejercicio 2019	50.242	1.690	(1.946)

Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 5% en las rentas consideradas	Miles de euros		
	Valoración	Disminución del 5%	Aumento del 5%
Ejercicio 2019	50.242	(2.699)	3.095

4.4 Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se explica a continuación, a 31 de diciembre 2019, dos de las sociedades del Grupo Adriano Care están acogidas al régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI): Adriano Care SOCIMI, S.A. y Promociones Zorges, S.L.U. El resto de las sociedades que componen el Grupo tributan dentro del régimen general establecido por la Hacienda Foral de Vizcaya.

Régimen general

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades se reconoce en la cuenta de resultados consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el Patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en él. El impuesto sobre Sociedades representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y la variación en los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos. El gasto por impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio, la cual difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados consolidada porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo serán. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando los tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha del estado de situación financiera consolidado.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Régimen SOCIMI

La Sociedad Dominante ha optado por aplicar, desde el 1 de enero de 2019, el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha 18 de junio de 2019.

Las SOCIMI, sociedades españolas semejantes a los "real estate investment trusts" (REITs) europeos, son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras SOCIMI, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FII), Sociedades de Inversión Inmobiliaria (SII), Fondos Inmobiliarios Extranjeros, etc.), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

El régimen jurídico de las SOCIMI se encuentra recogido en la Ley SOCIMI.

Se resumen a continuación los aspectos más relevantes de su regulación:

Requisitos de inversión (Art. 3)

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecido en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

- a. En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

En el caso de acciones o participaciones de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Ley SOCIMI, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad cumplía parcialmente los requisitos establecidos en la anterior Ley. No obstante, en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios para que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, dentro de los plazos establecidos por la Ley SOCIMI, supondría que la Sociedad pasese a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsanase en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultarán procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos (activos o pasivos) son los impuestos que esperan ser pagados o recuperados por las diferencias entre los saldos acumulados de activos o pasivos en las cuentas anuales consolidadas y las correspondientes bases de impuestos utilizadas en el cálculo de los beneficios tributables y se contabilizan según el "método de balance", esto es, por la diferencia entre el valor contable y fiscal de activos y pasivos.

El cálculo del resto de los impuestos diferidos, tanto activos como pasivos asociados a inmuebles sitos en España, como consecuencia de la aplicación del valor razonable de acuerdo con lo establecido en la NIC 40 y NIC 16, se han calculado aplicando el tipo impositivo al que se esperan realizar los mencionados impuestos diferidos.

El estado de situación financiera consolidado adjunto recoge los créditos fiscales cuya recuperación se estima probable en un horizonte temporal razonable.

Los pasivos por impuestos diferidos son relativos a plusvalías asignadas a las inversiones inmobiliarias y al inmovilizado material o cambios en el valor razonable de las mismas.

4.5 Instrumentos financieros

4.5.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

- a. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b. Inversiones financieras a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: se incluyen en esta categoría los derechos concesionarios que han sido consideradas dentro de la CINIIF 12 y que corresponden, principalmente, a inversiones en centros residenciales para la tercera edad, que son explotadas por sociedades dependientes del Grupo Adriano Care.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Las concesiones calificadas como activo financiero se reconocen por el valor razonable de los servicios de construcción o mejoras prestados.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

De acuerdo con el método del coste amortizado, las concesiones calificadas como activo financiero se imputan a resultados los ingresos correspondientes según el tipo de interés de la cuenta por cobrar resultante de las previsiones de los flujos de cobros y pagos de la concesión. Los ingresos por intereses correspondientes a las concesiones a las que se aplica el modelo de cuenta por cobrar se reconocen como ingreso financiero en la cuenta de resultados consolidada.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del activo financiero, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

El Grupo estima que los planes de mantenimiento periódico de sus instalaciones, cuyo coste se imputa a gastos en el ejercicio en que se incurren, son suficientes para asegurar la entrega de los activos afectos a reversión en

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

buen estado de uso al finalizar el plazo de vigencia de las concesiones y que, por tanto, no se originarán gastos importantes como consecuencia de la reversión.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un "test de deterioro" para los activos financieros. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el Grupo para calcular las correspondientes correcciones valorativas se fundamenta en analizar el riesgo de crédito de cada contraparte y dotar una provisión siempre y cuando existe evidencia razonable que dicho importe no se podrá recuperar.

El Grupo da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, El Grupo o da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

4.5.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los pasivos financieros derivados de operaciones de arrendamiento financiero en las que alguna sociedad del Grupo actúa como arrendatario, se reconocerán como el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

4.6 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos del Grupo provienen principalmente de la prestación de servicios de arrendamiento, así como servicios de asistencia en los centros residenciales en propiedad. Los ingresos por servicios de arrendamiento se imputan a la cuenta de resultados cuando se produce la corriente real de servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se devengan en conformidad con las condiciones contractuales establecidas entre las partes y se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos. Determinados contratos de arrendamiento contemplan el devengo de una prestación variable; la estimación de dichos ingresos se realiza en base a previsiones realizadas de forma conjunta con el arrendatario y se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

En el caso de los servicios de asistencia en los centros residenciales en propiedad, los ingresos se devengan en conformidad con las condiciones contractuales establecidas con cada cliente. Dichas condiciones son estándar y contemplan el devengo de una prestación en base a una tarifa por día. Dichos ingresos también se imputan a la cuenta de resultados siguiendo los criterios mencionados anteriormente.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

5. RESULTADO POR ACCIÓN*Resultado por acción:*

Las ganancias por acción se calculan dividiendo el beneficio del periodo atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número de acciones ordinarias en circulación al final del periodo, excluidas las acciones propias:

El detalle del cálculo de las ganancias (pérdidas) por acción es:

	31 de diciembre de 2019
Resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	654
Nº de acciones en circulación a cierre del ejercicio (miles de acciones)	12.000
Ganancia por acción (euros)	0,05

Básico:

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del periodo atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación al final del periodo, excluidas las acciones propias.

	31 de diciembre de 2019
Resultado del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	654
Nº medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	5.588
Ganancia por acción (euros)	0,12

Diluido:

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales potencialmente dilutivas.

La Sociedad Dominante no tiene diferentes acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

6. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

a) Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura en función de las distintas áreas de negocio del Grupo.

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a 31 de diciembre de 2019 y que se ha utilizado para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.

El Grupo centra sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos de operación:

- *Actividad de arrendamiento:* correspondiente a operaciones de arrendamiento de propiedades para su uso como centros residenciales de la tercera edad.
- *Actividad de gestión:* correspondiente a operaciones de gestión y explotación de centros residenciales de la tercera edad, propiedad del Grupo Adriano Care.

Por último, el segmento "Otros" incluye las actividades no imputadas a los anteriores segmentos de negocio y, en particular, los gastos de estructura de la Sociedad Dominante, así como aquellos gastos asociados a la actividad de inversión que no hayan sido objeto de capitalización y los ajustes de consolidación entre segmentos.

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento, así como las ganancias procedentes de venta de inversiones inmobiliarias, si las hubiera.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles y la pérdida derivada de la venta de inversiones inmobiliarias si la hubiera.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la actividad y explotación de los mismos.

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades:

Ejercicio 2019

Miles de euros	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Otros	Total
Ingresos por arrendamiento y prestación de servicios (Nota 15.1) ⁽¹⁾	625	3.397	(379)	3.643
Aprovisionamiento	-	(610)	-	(610)
Gastos de personal (Nota 15.2)	(22)	(1.673)	-	(1.695)
Otros ingresos de explotación	10	30	-	40
Otros gastos de explotación (Nota 15.3)	(280)	(766)	(1.587)	(2.633)
Amortización del inmovilizado (Nota 7 y 8)	(102)	(38)	-	(140)
Resultado por enajenación de inmovilizado	(3)	-	-	(3)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias (Nota 9)	2.270	-	-	2.270
Ingresos financieros	15	533	(510)	38
Gastos financieros	(62)	(21)	15	(68)
Impuesto sobre beneficios (Nota 14)	(4)	(184)	-	(188)
Total a 31 de diciembre de 2019	2.447	668	(2.461)	654

⁽¹⁾ Las eliminaciones inter-segmento hacen referencia a los ingresos por arrendamiento generados entre empresas del grupo.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Miles de euros	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Total
Activos intangibles (Nota 7)	-	11.155	11.155
Inmovilizado material (Nota 8)	-	23.562	23.562
Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	26.680	-	26.680
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 10)	-	11.325	11.325
Activos por impuesto diferido (Nota 14)	3	7	10
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 10.b)	2.050	1.358	3.408
Periodificaciones a corto plazo	265	13	278
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 11)	59.658	5.271	64.929
Total activos a 31 de diciembre de 2019	88.656	52.691	141.347

Miles de euros	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Total
Pasivos financieros no corrientes (Nota 13)	10.932	3	10.935
Pasivo por impuesto diferido (Nota 14)	2.704	-	2.704
Provisiones a corto plazo	-	36	36
Pasivos financieros corrientes (Nota 13)	704	2	706
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 13)	706	1.890	2.596
Total pasivos a 31 de diciembre de 2019	15.046	1.931	16.977

7. ACTIVOS INTANGIBLES

Los movimientos habidos en este epígrafe han sido los siguientes:

Miles de euros	Miles de euros			
	Aplicaciones informáticas	Fondo de comercio	Concesión administrativa	TOTAL
Saldo a 31 de diciembre de 2018	-	-	-	-
Adquisiciones y altas de activos	-	-	-	-
Adquisiciones provenientes de combinaciones de negocios (Nota 16)	12	11.144	5.192	16.348
Dotación amortización	(1)	-	-	(1)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	11	11.144	5.192	16.347

Fondo de comercio

El detalle por segmento y sociedades del fondo de comercio a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Fondo de comercio	31 de diciembre 2019
Actividad de gestión	
Olimpia Bass, S.L.U.	8.433
Udazkena, S.L.U.	1.767
Torre Gorostizaga, S.L.U.	944
	11.144

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Para aquellas unidades generadoras de efectivo que tienen fondo de comercio asignado, el Grupo Adriano Care analiza si cambios razonablemente previsibles en las hipótesis clave para la determinación del importe recuperable calculado de acuerdo a la metodología descrita en la Nota 4.1, tendrían un impacto significativo en los estados financieros. En concreto, los análisis de sensibilidad más relevantes se han realizado, de manera individualizada, sobre las siguientes hipótesis:

Análisis de sensibilidad

Descenso en el precio de los servicios (Residencia y Centro de Día)	5%
Descenso en el número de estancias previstas	5%
Aumento de los costes operativos e inversión	5%
Aumentos en la tasa de descuento	25 p.p.

El Grupo Adriano Care considera que, en base a los conocimientos actuales, los cambios razonablemente previsibles en los supuestos clave para la determinación del valor razonable de las unidades generadoras de efectivo que tienen asignado fondo de comercio no conllevarían impactos significativos en los estados financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2019.

Adicionalmente, la concesión administrativa hace referencia al valor razonable del contrato de concesión administrativa firmado en entre la Sociedad Dependiente Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. y la Diputación Foral de Vizcaya (Bideak Bizkaiko Bideak, S.A.), reconocido dentro del proceso de primera consolidación (Nota 16).

8. INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos habidos en este epígrafe han sido los siguientes:

Miles de euros	Residencias en gestión		Saldo final
	Coste	Amortización Acumulada	
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	-	-
Adquisiciones de activos y altas del ejercicio	1.916	-	1.916
Adquisiciones provenientes de combinación de negocios (Nota 16)	23.850	(6.572)	17.278
Dotación amortización	-	(139)	(139)
Revalorización de activos	4.507	-	4.507
Saldo al 31 de diciembre de 2019	30.273	(6.711)	23.562

Principales movimientos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019:

La principal variación del ejercicio corresponde a los siguientes hechos:

- El 2 de agosto de 2019, la Sociedad Dominante adquiere un centro residencial de la tercera edad en Bilbao, a través de la compra del 100% de las participaciones de Promociones Zorges, S.L.U. y Olimpia Bass, S.L.U.
- El 8 de octubre de 2019, la Sociedad Dominante adquiere un centro residencial de la tercera edad en Vizcaya, a través de la compra del 100% de las participaciones de Inmobiliaria Barrica Barri, S.A. y Udazkena, S.L.U.
- El 8 de octubre de 2019, la Sociedad Dominante adquiere un centro residencial de la tercera edad en Bilbao, activo arrendado a la sociedad participada, Torre Gorostizaga, S.L.U.

Al cierre de cada periodo y de acuerdo con la NIC 16, el Grupo determina el valor razonable de su inmovilizado material. Dicho valor razonable calculado en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente ha ascendido a 23.562 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 resultando, una vez deducidas las linealizaciones de renta y periodificaciones reconocidas en el estado de situación financiera consolidado, una revalorización, neta del efecto impositivo, del inmovilizado material por importe de 3.734 miles de euros que han sido registrados bajo el epígrafe del patrimonio neto "Otras reservas".

Otra información

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

A 31 de diciembre de 2019 el Grupo mantenía inmuebles con un valor contable de 13.480 miles de euros que se encontraban en garantía de préstamos y créditos hipotecarios por importe 4.636 miles de euros.

Durante el ejercicio 2019, desde su incorporación en el perímetro de consolidación, estas residencias en gestión han generado ingresos por prestación de servicios por importe de 3.397 miles de euros (Nota 6).

Es política del Grupo formalizar pólizas de seguro con compañías de reconocida solvencia para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. A 31 de diciembre 2019, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo no mantiene compromisos de inversión relativo a su inmovilizado material que no haya sido previamente desglosado en esta memoria.

9. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos habidos en este epígrafe han sido los siguientes:

Miles de euros	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-
Adquisición y altas de activos	24.410
Revalorización de activos	2.270
Saldo al 31 de diciembre de 2019	26.680

Principales movimientos ejercicio 2019:

Las principales adquisiciones y altas de activos durante el ejercicio 2019, incluyendo gastos e impuestos no recuperables asociados a los mismos, han sido las siguientes:

- Con fecha 30 de julio de 2019, se adquiere un centro residencial de la tercera edad situado en Palencia. El inmueble se encuentra actualmente arrendado. El coste de adquisición ha ascendido a 7.050 miles de euros.
- Con fechas 12 de septiembre y 16 de octubre de 2019 la Sociedad ha adquiridos dos terrenos ubicados en Villaverde, Madrid. El coste de adquisición ha ascendido a 3.704 miles de euros.
- El 20 de noviembre de 2019, la Sociedad ha firmado un contrato de cesión de posición contractual por el que se ha subrogado en el arrendamiento financiero inmobiliario de un centro geriátrico situado en La Coruña. Los principales aspectos de este contrato de leasing se detallan en la Nota 13.1. El inmueble se encuentra actualmente arrendado. El coste de adquisición ha ascendido a 9.508 miles de euros.
- Con fecha 19 de diciembre de 2019, se adquiere un centro destinado a residencia de mayores y centro de día situado en Zamora. El inmueble se encuentra actualmente arrendado. El coste de adquisición ha ascendido a 4.148 miles de euros.

Al cierre de cada periodo y de acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable calculado en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente ha ascendido a 26.680 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 resultando, una vez deducidas las linealizaciones de renta y periodificaciones reconocidas en el estado de situación financiera consolidado, una revalorización, neta del efecto impositivo, de las inversiones inmobiliarias por importe de 2.270 miles de euros que han sido registrados en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio bajo el epígrafe de "Variación del valor de las inversiones inmobiliarias".

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Arrendamientos operativos

Al cierre del ejercicio 2019, el Grupo tenía contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Miles de euros	31 de diciembre de 2019
Hasta un año	1.168
Entre uno y cinco años	4.674
Más de cinco años	9.096
Total	14.938

Otra información

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos.

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento durante el ejercicio 2019 han ascendido a 246 miles de euros (Nota 6).

Los gastos asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 62 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante tiene un contrato de arrendamiento financiero en la que actúa como arrendataria siendo las cuotas de arrendamiento mínimas (incluyendo, si procede, las opciones de compra), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, las siguientes:

	Miles de euros			
	Valor neto contable	Cuotas mínimas de arrendamiento (Nota 13.1)		
		Hasta 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años
Inversiones inmobiliarias	9.574	225	1.213	5.288
Total	9.574	225	1.213	5.288

Es política del Grupo formalizar pólizas de seguro con compañías de reconocida solvencia para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre 2019, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

A 31 de diciembre de 2019 el Grupo mantiene proyectos de inversión en las inversiones inmobiliarias por importe de 15.500 miles de euros correspondientes a los costes estimados para el desarrollo de uno de sus activos.

Al 31 de diciembre de 2019 no se han capitalizado gastos financieros.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

10. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

	Instrumentos de Patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Miles de euros	2019	2019	2019
Activos financieros no corrientes			
Otros activos financieros	-	6.133	6.133
	-	6.133	6.133
Activos financieros corrientes			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	3.408	3.408
	-	3.408	3.408
TOTAL	-	9.541	9.541

a) Otros activos financieros no corrientes

Este saldo hace referencia a la valoración del derecho de cobro reconocido dentro del contrato de concesión administrativa formalizado entre la sociedad dependiente, Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. y la Diputación Foral de Vizcaya (Bideak Bizkaiko Bideak, S.A.). El tratamiento contable asignado a este contrato ha sido determinado en conformidad con CINIIF 12 Acuerdos de concesión de servicios y, una vez analizadas las características del acuerdo, se ha aplicado el modelo del activo financiero (Nota 16).

Como parte de dicho acuerdo, Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. explota una residencia con centro de día para personas mayores dependientes situada en Ortuella, así como un aparcamiento situado en los bajos de la residencia. El fin previsto del contrato administrativo es el 27 de marzo de 2047.

b) Deudores comerciales y otras cuentas cobrar

A 31 de diciembre 2019, este epígrafe corresponde principalmente a el saldo a cobrar a clientes por los servicios de asistencia en las residencias y centros de día por importe de 1.248 miles de euros, así como por los saldos deudores con las administraciones públicas, principalmente por IVA, por importe de 1.966 miles de euros.

El saldo de la partida de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el estado de situación financiera consolidado por importe de 43 miles de euros. Durante el ejercicio 2019, el Grupo ha reconocido pérdidas por deterioro de créditos comerciales por importe de 9 miles de euros, así como pérdidas por créditos incobrables por importe de 13 miles de euros.

El importe en libros de los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo. La totalidad de dichos saldos están denominados en euros.

11. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes y depósitos que posee el Grupo, los cuales devengan tipos de interés de mercado, tienen vencimiento a corto plazo y son convertible en efectivo a la sola discreción del Grupo.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de alto nivel crediticio.

12. PATRIMONIO NETO

A 31 de diciembre de 2019 el capital social de la Sociedad Dominante estaba representado por 12.000.000 acciones de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y todas las acciones gozan de los mismos derechos.

La sociedad se ha constituido el 24 de diciembre 2018, con un capital social de representado por 60.000 acciones de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas por su accionista.

a) Ampliaciones de capital realizadas en 2019

Con fecha 15 de julio de 2019, se acordó ampliar el capital social de la Sociedad Dominante en el importe de 12.000 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 12.000.000 nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de emisión por acción de 9 euros, por lo que el importe total de la prima de emisión asciende a 108.000 miles de euros. Con fecha 24 de julio de 2019, se modificó la ampliación de capital anterior en los siguientes términos:

- la cifra del aumento de capital asciende a 11.940 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 11.940.000 nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas;
- la prima de emisión por acción asciende a 5,40 euros, por lo que el importe total de la prima de emisión ascendió a 64.476 miles de euros;
- se desembolsa el 60% del valor nominal de las nuevas acciones y el 100% de la prima de emisión por lo que el importe total desembolsado asciende a 71.640 miles de euros;
- el importe restante de 360 miles de euros se aporta en concepto de "Otras aportaciones de socios".

En el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante del 17 de octubre de 2019, se acordó exigir a los accionistas el desembolso del 40% restante de la ampliación de capital por un importe de 4.776 miles de euros.

Los gastos de la ampliación de capital han ascendido a un total de 18 miles de euros.

A 31 de diciembre 2019, no existen accionistas titulares de participaciones superiores al 10% en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas y su derecho de voto correspondientes.

No existe conocimiento por parte de la Sociedad Dominante de otras participaciones sociales que, siendo inferiores a los porcentajes señalados, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad.

b) Reserva Legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda el 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

A 31 de diciembre 2019, la Sociedad Dominante no ha dotado la reserva legal en su totalidad.

c) Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución. A 31 de diciembre 2019, la prima de emisión de ascendía a 64.476 miles de euros.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

d) Aportaciones de Socios

Adicionalmente a las aportaciones de socios ya mencionadas en la Nota 12.a por importe de 360 miles de euros, en el Consejo de Administración del 17 de octubre de 2019, se acordó exigir a los accionistas una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad Dominante por importe de 43.164 miles de euros en efectivo.

A 31 de diciembre 2019, las aportaciones de socios ascendían a 43.524 miles de euros.

13. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
Miles de euros	2019	2019	2019
Pasivos financieros no corrientes			
Deudas con entidades de crédito	4.164	-	4.164
Deudas por arrendamiento financiero	6.501	-	6.501
Otros pasivos financieros	-	270	270
	10.665	270	10.935
Pasivos financieros corrientes			
Deudas con entidades de crédito	475	-	475
Deudas por arrendamiento financiero	225	-	225
Otros pasivos financieros corrientes	-	6	6
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	-	2.596	2.596
	700	2.602	3.302
	11.365	2.872	14.237

El valor contable de los pasivos financieros esta denominado en euros. El importe en libros de las deudas y partidas a pagar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

13.1 Deudas con entidades de crédito y deudas por arrendamiento financiero

El detalle de las deudas con entidades de crédito por vencimiento al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2019	Miles de euros							
	Corriente	No corriente						Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Entre 5 y 6 años	Mayor de 6 años	
Deudas con entidades de crédito	475	479	486	493	500	507	1.699	4.639
Deudas por arrendamiento financiero	225	231	237	243	249	255	5.286	6.726
Total	700	710	723	736	749	762	6.985	11.365

A 31 de diciembre 2019, el saldo de las deudas con entidades de crédito y las deudas por arrendamiento financiero hacen referencia principalmente a los siguientes conceptos:

- Con fecha 18 de marzo 2019, la sociedad dependiente Promociones Zorges, S.L. ha formalizado un préstamo hipotecario por importe de 4.990 miles de euros. A 31 de diciembre 2019, el capital pendiente de pago del préstamo ascendía a 4.678 miles de euros, los gastos de formalización de deuda capitalizados a 42 miles de euros y los intereses devengados pendientes de pago a 3 miles de euros. El vencimiento del contrato es marzo de 2029 y devenga un tipo de interés fijo de mercado.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

- La Sociedad Dominante tiene registrado, al 31 de diciembre de 2019, un saldo de 6.726 miles de euros derivado del contrato de arrendamiento financiero inmobiliario del centro geriátrico situado en La Coruña. El vencimiento del contrato es octubre de 2038 y devenga un tipo de interés fijo de mercado.

Con fecha 20 de noviembre 2019, la Sociedad Dominante firmó un contrato de opción de cesión de la posición contractual en el contrato de arrendamiento financiero anteriormente mencionado, con subrogación en todos los derechos y obligaciones que de este se deriven. La parte beneficiaria podrá ejecutar la opción de cesión dentro del plazo comprendido entre los 30 días naturales siguientes al quinto aniversario de la fecha de firma del contrato de opción.

Este contrato de opción establece que el precio de cesión será equivalente a la cantidad de 11.200 miles de euros menos las cuotas pendientes de pago en el marco del contrato de arrendamiento financiero en la fecha de ejecución de la opción. Asimismo, el precio de cesión se podrá ver incrementado por todos aquellos incrementos de renta, diferentes de la actualización contractual del IPC, que la Sociedad Dominante negocie dentro del contrato de arrendamiento del activo. Estas cantidades se capitalizarán a una tasa equivalente al 5,35% anual.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no se cumplirán las circunstancias establecidas para la ejecución de opción mencionada anteriormente.

El grupo está sujeto a la presentación de determinadas garantías dentro de su actividad normal y de financiación de sus operaciones, sin que se estime que de las garantías presentadas pueda derivarse ningún pasivo adicional en las presentes cuentas anuales consolidadas.

13.2 Otros pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

Miles de euros	2019
No corrientes	
Otros pasivos financieros	
Fianzas y depósitos recibidos	269
Deudas a largo plazo	1
	270
Corrientes	
Otros pasivos financieros	
Fianzas y depósitos recibidos	2
Deudas a corto plazo	1
Deudas con entidades vinculadas (Nota 15.4)	3
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	
Proveedores y acreedores varios	1.131
Remuneraciones pendientes de pago	171
Otras deudas con Administraciones Públicas (Nota 14)	1.117
Anticipos de clientes	177
	2.602
Total Otros pasivos financieros	2.872

14. SITUACIÓN FISCAL

El impuesto sobre sociedades del periodo se calcula sobre la base imponible del periodo, la cual difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados consolidada porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. Los activos y pasivos del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calculan utilizando los tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha de cierre del estado de situación financiera consolidado.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas del estado de situación financiera consolidado adjunto es el siguiente:

Miles de euros	31 de diciembre de 2019
Activo por impuesto diferido	10
Otros créditos con Administraciones Públicas	1.966
Hacienda Pública Deudora por IVA	1.873
Retenciones y pagos a cuenta	77
Hacienda Pública Deudora por otros conceptos	16
Total Saldos Deudores	1.976
Pasivo por impuesto diferido	2.704
Otras deudas con Administraciones públicas	1.117
Hacienda Pública Acreedora por IVA	80
Hacienda Pública Acreedora por retenciones practicadas	487
Hacienda Pública Acreedora por impuesto sobre sociedades	415
Seguridad Social acreedora	135
Total Saldos Acreedores	3.821

Impuesto de sociedades

A continuación, se detalla la conciliación entre el beneficio contable antes de impuestos y la base imponible del impuesto después de las diferencias temporarias:

	31-12-2019				
	Miles de Euros				
	Cuenta de resultados		Estado de cambios en PN		Total
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen Foral	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen Foral	
Resultado antes de impuestos	472	370	1.286	3.221	5.349
Diferencias permanentes	228	1.813	-	-	2.041
Ajustes de consolidación	228	1.797	-	-	2.025
Otras diferencias permanentes	-	16	-	-	16
Diferencias temporarias	(2.342)	(3)	(1.286)	(3.221)	(6.852)
Ajustes de consolidación	(2.342)	-	(1.286)	(3.221)	(6.849)
Otras diferencias temporarias	-	(3)	-	-	(3)
Compensación de bases imponibles negativas	-	-	-	-	-
Base imponible definitiva	(1.642)	2.180			
Deducciones generadas en el ejercicio	-	(75)			
Cuota íntegra	-	443			
Retenciones y pagos a cuenta	-	(28)			
Cuota líquida	-	415			

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

El detalle del epígrafe "Impuesto sobre sociedades" de la cuenta de resultados consolidada, así como el efecto impositivo reconocido en el patrimonio neto consolidado para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

	31-12-2019	
	Miles de euros	
	Cuenta de resultados	Patrimonio neto
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	(187)	-
Variación por impuestos diferidos	(1)	-
Diferencias valor contable y fiscal de inmovilizado material		(773)
Diferencias valor contable y fiscal de inversiones inmobiliarias	-	-
Impuesto sobre Sociedades	(188)	(773)

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años.

El Grupo tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables de los últimos 4 ejercicios (o desde el ejercicio de su constitución en caso de ser posterior). En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

La conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos es el siguiente:

Miles de euros	31-12-2019		
	Cuenta del resultado	Patrimonio neto	Total
Resultado antes de impuestos	842	4.507	5.349
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 0%)	-	-	-
Plusvalías en activos no afectos al régimen de SOCIMI	-	773	-
Carga impositiva gravada a tipos diferentes al tipo del régimen SOCIMI (22%-24%)	187	-	-
Variación de diferidos de activo en sociedades no sujetas al régimen de SOCIMI	1	-	-
Gasto/(ingreso) impuesto efectivo	188	773	961

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos y pasivos por impuesto diferido son los siguientes:

Miles de euros	Saldo inicial	Altas por combinaciones de negocio (Nota 16)	Bajas por imputación en la cuenta de resultados	Altas por estado cambios de patrimonio neto	Saldo final
Activos diferidos	-	11	(1)	-	10
Diferencias temporarias	-	11	(1)	-	10
Pasivos diferidos	-	1.931	-	773	2.704
Revalorizaciones de activos	-	1.931	-	773	2.704

Los activos por impuestos diferidos corresponden a las bases imponibles o deducciones que el Grupo espera recuperar en un plazo razonable de tiempo y a aquellas diferencias temporarias de activos que permitan compensar

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

las diferencias temporarias de pasivo que surjan por el reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a valor de mercado en caso de que estas se materializasen.

Las altas en pasivos por impuesto diferido se corresponden fundamentalmente con las diferencias temporarias que surgen por el reconocimiento de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material a valor de mercado, en base al mejor análisis del proceso de desinversión de los activos determinado por el Grupo que permita cumplir con el Régimen Fiscal de SOCIMI para la mayoría de los activos y/o permita minimizar la carga fiscal futura.

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante no dispone de créditos fiscales pendientes de compensar.

Asimismo, el resto de las sociedades dependientes que componían el Grupo a 31 de diciembre 2019, disponían de los siguientes créditos fiscales (principalmente bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicación) no reconocidos en el estado de situación financiera consolidado:

Miles de euros	2019
Ejercicio de generación	
2007	537
2009	31
2016	26
2019	40
	634

15. INGRESOS Y GASTOS**15.1 Prestación de servicios**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria del Grupo se centra, básicamente, en el País Vasco, Castilla y León y Galicia, siendo su distribución por actividades la que se relaciona a continuación:

Actividades	Miles de euros
	2019
Ingreso por actividad de arrendamiento	246
Ingreso por actividad de gestión	3.397
Total	3.643

Mercados Geográficos	Miles de euros
	2019
País Vasco	3.397
Castilla y León	196
Galicia	50
Total	3.643

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

15.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

Miles de euros	2019
Sueldos y salarios	1.302
Seguridad Social a cargo de la Empresa	392
Indemnizaciones	1
Total Gastos de personal	1.695

El personal del Grupo corresponde principalmente al dedicado a la actividad de gestión de los activos.

15.3 Otros Gastos de explotación

El detalle de los gastos de explotación es el siguiente:

Miles de euros	2019
Arrendamientos	8
Reparaciones y conservación	15
Servicios de profesionales independientes	2.271
Transportes	13
Primas de seguro	34
Servicios bancarios y similares	3
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	25
Suministros	96
Otros servicios	119
Tributos	27
Variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 10)	22
Total Otros gastos de explotación	2.633

Con fecha 4 de junio de 2019, la Sociedad firmó un contrato con Azora Capital, S.L. (en adelante, "la Gestora"), en aquel momento, su accionista único. A través de dicho contrato, Azora Capital, S.L. se convirtió en el proveedor de servicios de gestión estratégica e inversión y otros servicios complementarios, con el objeto de delegar a la Gestora la gestión ordinaria de la Sociedad por el periodo de tenencia de los activos. Dicho contrato ha sido ratificado en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, de fecha 15 de julio 2019.

El epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye la comisión de gestión con Azora Capital, S.L. por importe de 1.109 miles de euros, así como los gastos relativos a la actividad de inversión y nuevas adquisiciones de la Sociedad Dominante que no cumplen los requisitos para ser capitalizados por importe 789 miles de euros.

15.4 Transacciones y saldos con entidades vinculadas

Durante el ejercicio 2019, el Grupo ha mantenido transacciones con entidades vinculadas (Azora Capital, S.L.) referentes a la comisión de gestión por importe de 1.109 miles de euros.

Asimismo, a 31 de diciembre 2019, el Grupo mantenía una deuda con su entidad vinculada (Azora Capital, S.L.) por importe de 3 miles de euros (Nota 13).

16. COMBINACIONES DE NEGOCIO

Las combinaciones de negocios del Grupo son registradas de acuerdo al método de adquisición (ver Nota 4.1) y requieren de juicios y estimaciones en la asignación de valores razonables a los activos adquiridos y los pasivos asumidos en la operación, así como en la asignación del precio de compra a dichos valores razonables.

Para la integración de los negocios en los estados financieros del Grupo, de acuerdo con la normativa contable (ver Nota 2 "Bases de presentación") el precio de compra se ha asignado a los activos adquiridos y a los pasivos asumidos en función de la estimación de sus valores razonables a la fecha de adquisición.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Durante el ejercicio 2019 se realizaron las siguientes combinaciones de negocios:

Promociones Zorges, S.L.U. y Olimpia Bass, S.L.U.

El 2 de agosto de 2019, la Sociedad Dominante adquiere el 100% de las participaciones sociales de Olimpia Bass, S.L.U. y el 54% de las participaciones sociales de Promociones Zorges, S.L.U. por un importe de 16.714 miles de euros. El restante 46% de las participaciones sociales de Promociones Zorges, S.L.U. es propiedad de Olimpia Bass, S.L.U., por lo que, la Sociedad Dominante adquiere el control del 100% de las participaciones sociales de ambas sociedades.

Los contratos de compraventa de estas dos sociedades contemplan el pago de un precio variable vinculado a los resultados obtenidos por las mismas en el año posterior a su fecha de adquisición. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no se cumplirán las circunstancias establecidas para el registro de dicho precio variable.

Promociones Zorges, S.L.U. es una sociedad domiciliada en Madrid, que posee un centro residencial de la tercera edad situado en Bilbao que es gestionado por Olimpia Bass, S.L.U., sociedad domiciliada en Bilbao cuya actividad es la asistencia y servicios para niños, jóvenes disminuidos físicos y ancianos en centros residenciales.

El valor del fondo de comercio se justifica tanto por la propia valoración de los negocios adquiridos como por las mejoras de ocupación y costes que se esperan materializar tras la adquisición.

La contabilización de esta combinación de negocios, dado que aún no ha finalizado el plazo de doce meses desde la adquisición, sería revisada si se dieran las circunstancias previstas en la NIIF 3 "Combinaciones de negocios".

Miles de euros	Valor de mercado reconocido en la adquisición	Valor en libros de la sociedad adquirida
Inmovilizado intangible	12	12
Inmovilizado material	13.436	5.031
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	485	485
Otros activos financieros	11	11
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.342	1.342
Total Activos	15.286	6.881
Deudas con entidades de crédito	5.110	5.110
Pasivo por impuesto diferido	1.347	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	548	548
Total Pasivos	7.005	5.658
Total activos netos a valor de mercado	8.281	1.223
Fondo de comercio	8.433	
Precio de compra	16.714	

En el periodo y desde la fecha de adquisición, este centro residencial ha generado unos ingresos de explotación de 1.079 miles de euros, con un resultado neto de 211 miles de euros. Los gastos por la transacción incurridos en el periodo se han registrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación" y se han asignado al segmento "Otros".

Inmobiliaria Barrica Barri, S.A. y Udazkena, S.L.U.

El 8 de octubre de 2019, la Sociedad Dominante adquiere el 100% de las acciones de Inmobiliaria Barrica Barri, S.A. y el 100% de las participaciones sociales de Udazkena, S.L.U. por un importe de 4.900 miles de euros.

Inmobiliaria Barrica Barri, S.A. es una sociedad domiciliada Vizcaya y ostenta la propiedad un centro residencial de la tercera edad en la misma localidad. Esta residencia es gestionada por Udazkena, S.L.U., sociedad domiciliada en Vizcaya, siendo su actividad la asistencia y servicios para niños, jóvenes disminuidos físicos y ancianos en centros residenciales.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Los contratos de compraventa de estas dos sociedades contemplan el pago de un precio variable vinculado a los resultados obtenidos por las mismas durante el ejercicio anual que terminará el 31 de diciembre 2020. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no se cumplirán las circunstancias establecidas para el registro de dicho precio variable.

El valor del fondo de comercio se justifica tanto por la propia valoración de los negocios adquiridos como por las mejoras de ocupación y costes que se esperan materializar tras la adquisición.

La contabilización de esta combinación de negocios, dado que aún no ha finalizado el plazo de doce meses desde la adquisición, sería revisada si se dieran las circunstancias previstas en la NIIF 3 "Combinaciones de negocios".

Miles de euros	Valor de mercado reconocido en la adquisición	Valor en libros de la sociedad adquirida
Inmovilizado material	3.582	1.147
Activos por impuesto diferido	4	4
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	434	435
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	21
Total Activos	4.041	1.607
Pasivo por impuesto diferido	584	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	324	324
Total Pasivos	908	324
Total activos netos a valor de mercado	3.133	1.283
Fondo de comercio	1.767	
Precio de compra	4.900	

En el periodo y desde la fecha de adquisición, este centro residencial ha generado unos ingresos de explotación de 695 miles de euros, con un resultado neto de 26 miles de euros. Los gastos por la transacción incurridos en el periodo se han registrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación" y se han asignado al segmento "Otros".

Torre Gorostizaga, S.L.U.

El 8 de octubre de 2019, la Sociedad Dominante adquiere el 100% de las participaciones sociales de Torre Gorostizaga, S.L.U. por un importe de 1.200 miles de euros. Torre Gorostizaga, S.L.U. es una sociedad domiciliada en Bilbao cuya actividad es la asistencia en establecimientos residenciales para personas mayores y en la actualidad gestiona un centro residencial de la tercera edad, situado en Bilbao, adquirido por la Sociedad Dominante en la misma fecha.

El valor del fondo de comercio se justifica tanto por la propia valoración de los negocios adquiridos como por las mejoras de ocupación y costes que se esperan materializar tras la adquisición.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

La contabilización de esta combinación de negocios, dado que aún no ha finalizado el plazo de doce meses desde la adquisición, sería revisada si se dieran las circunstancias previstas en la NIIF 3 "Combinaciones de negocios".

Miles de euros	Valor de mercado reconocido en la adquisición	Valor en libros de la sociedad adquirida
Inmovilizado material	260	260
Activos por impuesto diferido	2	2
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	212	210
Efectivo y equivalentes al efectivo	35	566
Total Activos	509	1.038
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	253	253
Total Pasivos	253	253
Total activos netos a valor de mercado	256	785
Fondo de comercio	944	
Precio de compra	1.200	

En el periodo y desde la fecha de adquisición, este centro residencial ha generado unos ingresos de explotación de 449 miles de euros, con un resultado neto de 24 miles de euros. Los gastos por la transacción incurridos en el periodo se han registrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación" y se han asignado al segmento "Otros".

Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.

Con fecha 24 de octubre 2019, el Grupo ha adquirido el 100% de las participaciones sociales de Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. por un importe de 11.400 miles de euros. Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. es una sociedad domiciliada en Ortuella (Vizcaya) cuya actividad es la asistencia en establecimientos residenciales para personas mayores y en la actualidad explota una residencia con centro de día para personas mayores dependientes situada en la misma localidad, así como un aparcamiento situado en los bajos de la residencia, en virtud de un contrato administrativo con la Diputación Foral de Bizkaia cuyo fin está previsto para el 27 de marzo de 2047.

El valor razonable del derecho de cobro derivado del contrato de administrativo se ha calculado siguiendo la metodología de descuento de flujos de efectivo durante la vida remanente del contrato. Las hipótesis más sensibles incorporadas en las proyecciones de flujos de caja de los activos son: i) precios de los servicios de residencia y centro de día; ii) los costes operativos y las inversiones necesarias para el desarrollo de la actividad y iii) tasa de descuento.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

La contabilización de esta combinación de negocios, dado que aún no ha finalizado el plazo de doce meses desde la adquisición, sería revisada si se dieran las circunstancias previstas en la NIIF 3 "Combinaciones de negocios".

Miles de euros	Valor de mercado reconocido en la adquisición	Valor en libros de la sociedad adquirida
Concesión administrativa	5.192	-
Inversiones financieras a largo plazo	6.162	6.162
Activos por impuesto diferido	5	5
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	470	470
Otros activos financieros	32	32
Efectivo y equivalentes al efectivo	46	46
Total Activos	11.907	6.715
Otros pasivos financieros a largo plazo	5	5
Otras provisiones a corto plazo	36	36
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	466	466
Total Pasivos	507	507
Total activos netos a valor de mercado	11.400	6.208
Fondo de comercio	-	
Precio de compra	11.400	

En el periodo y desde la fecha de adquisición, la residencia Ortuella ha generado unos ingresos de explotación de 544 miles de euros, con un resultado neto de 93 miles de euros. Los gastos por la transacción incurridos en el periodo se han registrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación" y se han asignado al segmento "Otros".

17. RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

Retribución del Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2019 por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascienden a 60 miles euros. El detalle de dichas retribuciones es el siguiente:

	31 de diciembre de 2019
Retribución Consejeros	60
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	-
Total	60

A 31 de diciembre de 2019 no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas desarrollan, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad Dominante, o que, de cualquier otro modo, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad Dominante.

Durante el ejercicio 2019 la remuneración que corresponde a las personas físicas que representan a la Sociedad Dominante en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad Dominante es persona jurídica administradora ha ascendido a 0 miles de euros.

Durante el ejercicio 2019 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 8 miles de euros.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

En lo que refiere a las situaciones de conflicto, los consejeros deben comunicar al Consejo cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. Si el conflicto se refiere a una operación, el consejero no podrá realizarla sin la aprobación del Consejo.

Durante y a cierre del ejercicio 2019, ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas han desarrollado, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto con los intereses de la Sociedad.

El Grupo no dispone de Alta Dirección.

18. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que opera el Grupo vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

- Riesgo de crédito: el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. Cada sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos. Adicionalmente, el Grupo mantiene efectivo y depósitos a corto plazo (Nota 11) con entidades financieras de alto nivel crediticio.
- Riesgo de liquidez: A 31 de diciembre de 2019, se considera este riesgo como no significativo al haber completado el Grupo la primera fase de la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio.
- Riesgo de mercado: Uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es el riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado dentro del Grupo mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de estos ya sea mediante una política de inversión que permita su reposicionamiento y la selección de clientes.
- Riesgo de tipo de interés: A 31 de diciembre de 2019, se considera este riesgo no significativo al estar la financiación externa del Grupo referenciada a tipos de interés fijos.

Jerarquía de valor razonable

Todos los activos y pasivos medidos a valor razonable se clasifican en los siguientes niveles de acuerdo a los inputs utilizados en su valoración:

- Nivel 1. Uso de precios cotizados de activos o pasivos idénticos en mercados activos (sin ajustar)
- Nivel 2. Uso de inputs (que no sean precios cotizados del nivel anterior) observables directa o indirectamente
- Nivel 3. Uso de inputs no observables

	Miles de euros			
	31/12/2019	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos medidos a valor				
Inmovilizado material	23.562	-	-	23.562
Inversiones Inmobiliarias	26.680	-	-	26.680

El Grupo no tiene instrumentos financieros cuyo valor razonable no pueda ser medido ni se han producido traspasos entre los distintos niveles de la jerarquía de instrumentos financieros medidos a valor razonable al cierre del ejercicio 2019.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

19. OTRA INFORMACIÓN**19.1 Estructura del personal**

El detalle de las personas empleadas por el Grupo distribuidas por categorías es el siguiente:

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas empleadas con discapacidad >=33%
	Hombres	Mujeres	Total		
31 de diciembre de 2019					
Dirección Residencias	1	2	3	3	-
Personal Residencias	30	160	190	197	3
Administrativos	2	1	3	2	-
Total	33	163	196	202	3

Durante y a cierre del ejercicio 2018, el Grupo no disponía de personal.

19.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados por servicios de auditoría, servicios profesionales relacionados con la auditoría y otros servicios prestados en el ejercicio a las sociedades del Grupo Adriano Care por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y por otras empresas que forman parte de la misma red internacional del auditor de cuentas son:

	2019
Servicios de auditoría y Relacionados	
Servicios de auditoría	89
Otros servicios relacionados	-
Otros servicios de verificación	-
Servicios de asesoramiento	
Otros Servicios	-
Servicios de asesoramiento fiscal	-
Total	89

Durante el ejercicio 2018, no se han devengado honorarios de auditoría.

19.3 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales se presenta de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010 de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de enero 2016.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

La información relativa al período medio de pago a proveedores de las compañías españolas del Grupo para el ejercicio 2019 de acuerdo con la disposición adicional única de la resolución anteriormente mencionada es la siguiente:

Días	2019
Periodo medio de pago a proveedores	27
Ratio de operaciones pagadas	26
Ratio de operaciones pendientes de pago	17

Miles de euros	2019
Total pagos realizados	5.432
Total pagos pendientes	433

19.4 Otros compromisos

A cierre del ejercicio, ni la Sociedad Dominante, ni sus sociedades dependientes no mantienen compromisos que puedan tener un impacto relevante sobre los estados financieros a 31 de diciembre 2019 que no hayan sido previamente desglosados en esta memoria.

19.5 Aavales

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo no había contratado aavales.

19.6 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI:

No es de aplicación.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI:

No es de aplicación.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:

No es de aplicación.

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general:

No es de aplicación.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores:

No es de aplicación.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial:

Denominación	Descripción	Fecha de adquisición	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
Residencia en Palencia	Centro residencial de la tercera edad	30/07/2019	SI
Residencia en La Coruña	Centro residencial de la tercera edad	20/11/2019	SI
Residencia en Zamora	Centro residencial de la tercera edad	19/12/2019	SI

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

- g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI:

Sociedad dependiente	Fecha de adquisición	Acogida al régimen SOCIMI	Fecha de aplicación del Régimen
Promociones Zorges, S.L.U.	02/08/2019	SI	01/01/2019
Olimpia Bass, S.L.U.	02/08/2019	NO	N/A
Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.	08/10/2019	NO	N/A
Udazkena, S.L.U.	08/10/2019	NO	N/A
Torre Gorostizaga, S.L.U.	08/10/2019	NO	N/A
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	24/10/2019	NO	N/A

- h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento al que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la mencionada Ley:

Los indicados en los puntos f y g.

- i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sean para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que procedan dichas reservas:

No es de aplicación.

20. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad a cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2019, no se han producido hechos significativos que puedan tener un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales consolidadas, salvo lo mencionado a continuación:

- En relación con los recientes acontecimientos, los Administradores de la Sociedad Dominante han identificado el riesgo derivado del impacto del COVID-19 en los usuarios de las residencias y sus centros de día. Al igual que en otros casos de gripes víricas, las personas de la Tercera Edad forman parte de un colectivo con riesgo incrementado. El desarrollo del virus COVID-19 puede afectar a la salud de los residentes, así como generar la implantación de medidas que pudiera tomar la Administración en relación con el cierre o la limitación de la actividad de las residencias. La compañía está en contacto frecuente con los operadores de las residencias y se extrema el seguimiento de las recomendaciones de las Autoridades Sanitarias a la vez que se incluyen otras de cara a elevar la prevención.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Anexo I - Estructura societaria del Grupo Adriano Care

Sociedades que configuran el Grupo Adriano Care a 31 de diciembre 2019

Sociedad	Sociedad matriz	Actividad principal	Directa	Auditor	Método de Consolidación	Miles de euros	
						Patrimonio Neto	Capital Social
Promociones Zorges, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	PwC	Global	1.259	601
Olimpia Bass, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Prestación de servicios de hospedaje, cuidado, distracción y alimentación a las personas de la tercera edad, así como su atención médica.	100%	PwC	Global	3.774	217
Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	PwC	Global	1.098	127
Udazkena, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Prestación de servicios de hospedaje, cuidado, distracción y alimentación a las personas de la tercera edad, así como su atención médica.	100%	PwC	Global	211	3
Torre Gorostizaga, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Prestación de servicios de hospedaje, cuidado, distracción y alimentación a las personas de la tercera edad, así como su atención médica.	100%	PwC	Global	279	32
Parque Comercial Gorbela, S.A.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Explotación y mantenimiento de una Residencia con Centro de Día para personas mayores y aparcamiento vecinal anejo.	100%	PwC	Global	6.301	87

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2019

1. Entorno macroeconómico y del Grupo

Los últimos datos disponibles indican que España creció un 2,0% en el año 2019 y las últimas previsiones del FMI esperan un crecimiento del 1,6% para los años 2020 y 2021. Por otro lado, se prevé un crecimiento anual de la población de mayores de 65 años de aproximadamente 200.000 personas al año, creando una fuerte demanda adicional de plazas de residencias de la tercera edad. Respecto de la población de más de 65 años, España cuenta con la ratio de cobertura del 4,3%, por debajo de la recomendación del 5,0% de la OMS, remarcando la necesidad inmediata de plazas adicionales.

Respecto al mercado inmobiliario en España, los cambios demográficos y el envejecimiento de la población atraen un creciente interés por parte de operadores e inversores en la gestión e inversión de activos dedicados a residencias de la tercera edad. El desequilibrio entre la oferta y la demanda está ocasionando un incremento en el interés inversor, especialmente en residencias operativas, pero apuntando también a desarrollos de nuevos activos en las principales ciudades del país.

La cartera de activos de la Sociedad estaba integrada a 31 de diciembre de 2019 por 7 residencias operativas para la tercera edad y dos terrenos su desarrollo futuro. Las operaciones de la Sociedad se desarrollan en varias Comunidades Autónomas del territorio español. Asimismo, a 31 de diciembre 2019, 3 de las residencias mencionadas anteriormente están siendo operadas por terceros, mientras que los 4 activos restantes están siendo operados por empresas participadas al 100% por Adriano Care SOCIMI, S.A., uno de ellos en régimen de concesión administrativa.

2. Evolución de la actividad del Grupo

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha estado inmersa en la ejecución de su calendario de inversiones y en el desarrollo previsto de su plan de negocios. Las principales adquisiciones y altas de activos, incluyendo gastos e impuestos no recuperables asociados a los mismos, han sido los siguientes:

- Con fecha 30 de julio de 2019, se adquiere un centro residencial de la tercera edad situado en Palencia. El inmueble se encuentra actualmente arrendado. El coste de adquisición ha ascendido a 7.050 miles de euros.
- Con fechas 12 de septiembre y 16 de octubre de 2019 la Sociedad ha adquiridos dos terrenos ubicados en Villaverde, Madrid. El coste de adquisición ha ascendido a 3.704 miles de euros.
- El 20 de noviembre de 2019, la Sociedad ha firmado un contrato de cesión de posición contractual por el que se ha subrogado en el arrendamiento financiero inmobiliario de un centro geriátrico situado en La Coruña. El inmueble se encuentra actualmente arrendado. El coste de adquisición ha ascendido a 9.508 miles de euros.
- Con fecha 19 de diciembre de 2019, se adquiere un centro destinado a residencia de mayores y centro de día situado en Zamora. El inmueble se encuentra actualmente arrendado. El coste de adquisición ha ascendido a 4.148 miles de euros.

Asimismo, también se ha producido la creación del Grupo Adriano Care, a través de la adquisición de las siguientes participaciones en otras empresas, siendo las más relevantes, las que se desglosan a continuación:

- El 2 de agosto de 2019, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones sociales de Olimpia Bass, S.L.U. y Promociones Zorges, S.L.U. por un importe de 16.714 miles de euros. Promociones Zorges, S.L.U. es una sociedad domiciliada en Madrid, que posee una residencia en Bilbao, que es gestionada por Olimpia Bass, S.L.U., sociedad domiciliada en Bilbao cuya actividad es la asistencia y servicios para niños, jóvenes disminuidos físicos y ancianos en centros residenciales.

Los contratos de compraventa de estas dos sociedades contemplan el pago de un precio variable vinculado a los resultados obtenidos por las mismas en el año posterior a su fecha de adquisición.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Los Administradores de la Sociedad consideran que no se cumplirán las circunstancias establecidas para el registro de dicho precio variable.

- El 8 de octubre de 2019, la Sociedad adquiere el 100% de las acciones de Inmobiliaria Barrica Barri, S.A. y Udazkena, S.L.U. por un importe de 4.900 miles de euros. Inmobiliaria Barrica Barri, S.A. es una sociedad domiciliada en Barrica (Vizcaya) y ostenta la propiedad de una residencia en la misma localidad. Esta residencia es gestionada por Udazkena, S.L.U., sociedad domiciliada en Barrica (Vizcaya), siendo su actividad la asistencia y servicios para niños, jóvenes disminuidos físicos y ancianos en centros residenciales.

Los contratos de compraventa de estas dos sociedades contemplan el pago de un precio variable vinculado a los resultados obtenidos por las mismas durante el ejercicio anual que terminará el 31 de diciembre 2020. Los Administradores de la Sociedad consideran que no se cumplirán las circunstancias establecidas para el registro de dicho precio variable.

- El 8 de octubre de 2019, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones sociales de Torre Gorostizaga, S.L.U. por un importe de 1.200 miles de euros. Torre Gorostizaga, S.L.U. es una sociedad domiciliada en Bilbao cuya actividad es la asistencia en establecimientos residenciales para personas mayores y en la actualidad gestiona un centro residencial de la tercera edad situado en Bilbao, propiedad de Adriano Care Socimi, S.A.
- El 24 de octubre de 2019, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones sociales de Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. por un importe de 11.400 miles de euros. Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. es una sociedad domiciliada en Ortuella (Vizcaya) cuya actividad es la asistencia en establecimientos residenciales para personas mayores y en la actualidad explota una residencia con centro de día para personas mayores dependientes situada en la misma localidad, así como un aparcamiento situado en los bajos de la residencia, en virtud de un contrato administrativo con la Diputación Foral de Bizkaia cuyo fin está previsto para el 27 de marzo de 2047.

Los estados financieros consolidados del Grupo Adriano Care a 31 de diciembre de 2019 han sido formulados conforme a las Normas Internacionales de Información Financieras adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), así como el resto de normativa contable y mercantil que le es de aplicación al Grupo. En el estado de situación financiera a cierre del ejercicio destaca, según se señala en la memoria de las cuentas anuales consolidadas, el importe de los activos inmobiliarios reflejados en los epígrafes "Inversiones inmobiliarias" e "Inmovilizado material" por importe de 26.680 y 23.562 miles de euros, respectivamente, así como el fondo de comercio generado por las combinaciones de negocios reflejado en el epígrafe "Inmovilizado intangible" por importe de 11.144 miles de euros.

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 12.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2019. El patrimonio neto del Grupo a 31 de diciembre de 2019 asciende a 124.370 miles de euros.

Por otro lado, la financiación de la Grupo corresponde al prestamos hipotecario concedido a la sociedad dependiente, Promociones Zorges, S.L. y al arrendamiento financiero de uno de los inmuebles en gestión. La deuda con las entidades concedente se sitúa en 11.365 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.

En la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019, el importe neto de la cifra de negocios y los otros gastos de explotación han ascendido a 3.643 y -2.633 miles de euros, respectivamente. Destacan en el ejercicio 2019, los costes incurridos en el desarrollo del plan de inversiones de la Sociedad, que no han sido objeto de capitalización, por importe de -789 miles de euros. El resultado de explotación se sitúa en 872 miles de euros y el resultado del ejercicio en 654 miles de euros.

3. Evolución previsible del mercado y del Grupo y principales riesgos

En el futuro próximo, el Grupo Adriano Care continuará la inversión del capital disponible. Las líneas básicas de actuación del Grupo serán: (i) la identificación de oportunidades de inversión y la adquisición de activos dedicados a residencias de la tercera edad en España, y (ii) la maximización del valor de las residencias en portfolio para maximizar el valor de la compañía, entre otros a través de obras de mejora.

Los principales riesgos a los cuales se enfrenta el Grupo, dentro del sector en el que actúa, vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

- Riesgo de crédito: este riesgo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos y/o de los servicios contratados por los usuarios de los centros residenciales. El Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos.
- Riesgo de liquidez: este riesgo hace referencia a la incapacidad de alguna sociedad del Grupo de hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo por falta de liquidez. A la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado la Sociedad Dominante la primera fase de la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio. Asimismo, las sociedades dependientes disponen de liquidez suficiente para afrontar el pago de sus obligaciones en el corto plazo. El Grupo realiza una gestión activa de la tesorería con el objetivo de identificar y obtener los recursos necesarios.
- Riesgo de mercado: este riesgo hace referencia a posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos vigentes. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado por el Grupo mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de estos, mediante una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos y usuarios de los centros residenciales.
- Adicionalmente, y en relación con los recientes acontecimientos, los Administradores de la Sociedad Dominante han identificado el riesgo derivado del impacto del COVID-19 en los usuarios de las residencias y sus centros de día. Al igual que en otros casos de gripes víricas, las personas de la Tercera Edad forman parte de un colectivo con riesgo incrementado. El desarrollo del virus COVID-19 puede afectar a la salud de los residentes, así como generar la implantación de medidas que pudiera tomar la Administración en relación con el cierre o la limitación de la actividad de las residencias. La compañía está en contacto frecuente con los operadores de las residencias y se extrema el seguimiento de las recomendaciones de las Autoridades Sanitarias a la vez que se incluyen otras de cara a elevar la prevención.

4. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

La información relativa al período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales se presenta de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010 de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de enero 2016.

La información relativa al período medio de pago a proveedores de las compañías españolas del Grupo para el ejercicio 2019 de acuerdo con la disposición adicional única de la resolución anteriormente mencionada es la siguiente:

Días	2019
Periodo medio de pago a proveedores	27
Ratio de operaciones pagadas	26
Ratio de operaciones pendientes de pago	17

Miles de euros	2019
Total pagos realizados	5.432
Total pagos pendientes	433

5. Actividades de Investigación y desarrollo

A consecuencia de las actividades del Grupo y de su estructura, no se realizan actuaciones de investigación y desarrollo.

6. Acciones Propias

A 31 de diciembre 2019, ninguna sociedad del Grupo no ha adquirido acciones propias.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

7. Detalle de la plantilla del Grupo

El detalle de las personas empleadas por el Grupo distribuidas por categorías es el siguiente:

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas empleadas con discapacidad $\geq 33\%$
	Hombres	Mujeres	Total		
31 de diciembre de 2019					
Dirección Residencias	1	2	3	3	-
Personal Residencias	30	160	190	197	3
Administrativos	2	1	3	2	-
Total	33	163	196	202	3

8. Hechos posteriores

Con posterioridad a cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2019, no se han producido hechos significativos que puedan tener un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales consolidadas.

**Adriano Care SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes**

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2020

Informe de gestión consolidado



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Adriano Care SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Adriano Care SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material Las inversiones inmobiliarias y el inmovilizado material constituyen un 38% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en las notas 4.2 y 4.3, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 16 y NIC40 respectivamente, y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2020 una variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 1.189 miles de euros y una disminución en reservas neta de impuestos de 77 miles de euros por la variación de valor del inmovilizado material, según lo descrito en las notas 8 y 9 de la memoria consolidada. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del estado de situación financiera consolidado asciende a 28.149 miles de euros y el total de inmovilizado material a 23.122 miles de euros a 31 de diciembre de 2020. El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material basándose en las valoraciones realizadas por un experto independiente, de acuerdo con la metodología descrita en las notas 4.2 y 4.3 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. En el cálculo de los valores, el Grupo considera factores específicos como los contratos de arrendamiento firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, ocupación prevista, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final. Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material como un aspecto más relevante de la auditoría debido a la magnitud del epígrafe y su significatividad en relación con las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, a la importancia de los juicios y estimaciones que conllevan las valoraciones y a la existencia, por tanto, de un riesgo inherente asociado a la valoración de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material.	Respecto a potenciales pérdidas por deterioro, hemos evaluado la política del Grupo para el deterioro de sus inversiones inmobiliarias e inmovilizado material. Hemos obtenido las valoraciones realizadas por el experto independiente contratado por la dirección del Grupo sobre las que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos: • Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio. • Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a una metodología aceptada. • Discusión de las principales hipótesis clave de la valoración mediante reuniones con el experto valorador y la dirección del Grupo, contrastando la coherencia de las estimaciones con las condiciones del mercado. • Comprobación de la exactitud de la información y datos usados por el valorador y su consistencia con los planes de negocio de la dirección. Adicionalmente, hemos comprobado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable el objetivo de auditoría para las cuales dichos procedimientos fueron diseñados, y consideramos razonable el ejercicio de valoración realizado por la dirección del Grupo sobre las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material.

Aspectos más relevantes de la auditoría
Modo en el que se han tratado en la auditoría
Evaluación del deterioro de los fondos de comercio y activos intangibles surgidos en las combinaciones de negocio

Al 31 de diciembre de 2020 el importe de los fondos de comercio y activos intangibles surgidos en las combinaciones de negocio registrados en el activo no corriente asciende a 15.675 miles de euros, tal y como se detalla en la nota 7 de las cuentas anuales consolidadas.

El Grupo valora estos activos a su coste menos cualquier pérdida por deterioro que, en su caso, hayan experimentado, y, en caso de aplicar según el tipo de activo, su correspondiente amortización acumulada tal y como se dispone en la nota 4.1 y 7 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

El valor recuperable se determina como el valor actual de los flujos que se espera recibir de las unidades de negocio a las cuales estos activos fueron asignados.

De acuerdo con la nota 7 de la memoria consolidada, el Grupo ha registrado un cargo por deterioro del fondo de comercio en la cuenta de resultados consolidada por importe de 679 miles de euros en el ejercicio 2020.

Consideramos la evaluación del deterioro de los fondos de comercio y activos intangibles generados en las combinaciones de negocio realizadas como un aspecto más relevante de la auditoría debido a la magnitud del epígrafe y su significatividad en relación con las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, a la importancia de las juicios y estimaciones que conllevan las valoraciones y a la existencia, por tanto, de un riesgo inherente asociado a la valoración de los fondos de comercio y activos intangibles generados en las combinaciones de negocio.

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro, hemos evaluado la política del Grupo para el deterioro de los fondos de comercio y otros activos intangibles surgidos en las combinaciones de negocios.

Hemos obtenido el análisis del valor recuperable de estos activos preparado por la dirección del Grupo sobre el que hemos realizado procedimientos de contraste de las hipótesis significativas utilizadas por la dirección y hemos comprobado exactitud de la información usada.

Adicionalmente, hemos comprobado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable el objetivo de auditoría para las cuales dichos procedimientos fueron diseñados, y consideramos razonable el ejercicio de evaluación del deterioro realizado por la dirección del Grupo sobre los fondos de comercio y otros activos intangibles surgidos en las combinaciones de negocios.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante, y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



Adriano Care SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Rafael Pérez Guerra (20738)

24 de febrero de 2021



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/00140
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas anuales consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2020 elaboradas conforme a las
Normas Internacionales de Información
Financiera (NIIF) adoptadas por la
Unión Europea, e Informe de Gestión
consolidado

A handwritten signature, possibly reading 'A', is located in the bottom right corner of the page.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre 2020

(miles de euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31-12-2020	31-12-2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31-12-2020	31-12-2019
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible	Nota 7	73.151	72.732	FONDOS PROPIOS-		122.631	124.370
Inmovilizado material	Nota 8	15.575	16.347	Capital suscrito	Nota 12	12.000	12.000
Inversiones inmobiliarias	Nota 9	23.122	23.562	Prima de emisión	Nota 12	64.476	64.476
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 10	28.149	26.680	Otras reservas	Nota 8 y 12	4.293	3.716
Activo por impuesto diferido	Nota 14	6.016	6.133	Otras aportaciones de socios	Nota 12	43.524	43.524
		189	10	Resultado del ejercicio		(1.662)	664
				PASIVO NO CORRIENTE:		9.474	13.839
				Pasivos financieros no corrientes-	Nota 13	6.780	10.935
				Deudas con entidades de crédito		-	4.164
				Deudas por arrendamiento financiero		6.269	6.501
				Otros pasivos financieros		511	270
				Pasivo por impuesto diferido	Nota 14	2.694	2.704
				PASIVO CORRIENTE:		1.992	3.338
				Provisiones a corto plazo		36	36
				Pasivos financieros corrientes-	Nota 13	250	706
				Deudas con entidades de crédito		-	475
				Deudas por arrendamiento financiero		231	225
				Otras deudas a corto plazo		19	6
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 13	1.706	2.596
				Proveedores		264	300
				Acreedores varios		607	831
				Personal y otros acreedores		417	348
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 14	418	1.117
TOTAL ACTIVO		134.097	141.347	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		134.097	141.347

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

(miles de euros)

	Notas de la Memoria	31-12-2020	31-12-2019
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 15.1	12.308	3.843
Prestación de servicios		12.308	3.643
Aprovisionamientos		(1.804)	(610)
Gastos de personal	Nota 15.2	(6.634)	(1.695)
Sueldos, salarios y asimilados		(5.087)	(1.303)
Cargas sociales		(1.547)	(392)
Otros ingresos de explotación		75	40
Otros gastos de explotación	Nota 15.3	(5.446)	(2.633)
Servicios exteriores		(5.328)	(2.584)
Tributos		(117)	(27)
Pérdidas por deterioro de créditos comerciales	Nota 10	(1)	(22)
Amortización del inmovilizado	Nota 7 y 8	(731)	(140)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	Nota 7	(679)	(3)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	Nota 9	1.189	2.270
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.722)	872
Ingresos financieros		221	38
Gastos financieros		(250)	(68)
Por deudas con terceros		(250)	(68)
Resultado financiero		(29)	(30)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.751)	842
Impuesto sobre beneficios	Nota 14	89	(188)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(1.862)	654
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		(1.662)	654
Resultado neto atribuible a socios externos		-	-
Resultado básico por acción (Euros)		(0,14)	0,12
Resultado diluido por acción (Euros)		(0,14)	0,12

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre 2020**

A) Estado del resultado global consolidado
(miles de euros)

	31-12-2020	31-12-2019
RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (I)	(1.662)	684
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Revalorizaciones de inmovilizado material (Nota 8)	(87)	4.507
Efecto impositivo (Nota 14)	10	(773)
TOTAL RESULTADO GLOBAL IMPUTADO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	(77)	3.734
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (III)	-	-
TOTAL RESULTADO GLOBAL (I+II+III)	(1.739)	4.388
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	(1.739)	4.388
Resultado global atribuible a socios externos	-	-

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2020

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

(miles de euros)

(Miles de euros)	Notas de la memoria	Capital suscrito	Prima de emisión	Otras aportaciones de Socios	Otras reservas	Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2018		60	-	-	-	-	60
Total de ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	3.734	654	4.368
Operaciones con socios y accionistas	Nota 12	11.940	64.476	43.524	(18)	-	119.922
Ampliación de capital		11.940	64.476	-	(18)	-	76.398
Aportación de accionistas		-	-	43.524	-	-	43.524
Saldo a 31 de diciembre de 2019		12.000	64.476	43.524	3.716	654	124.370
Total de ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	(77)	(1.862)	(1.739)
Operaciones con socios y accionistas	Nota 12	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	-	654	(654)	-
Saldo a 31 de diciembre de 2020		12.000	64.476	43.524	4.293	(1.862)	122.631

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual****terminado el 31 de diciembre de 2020**

(miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES CONTINUADAS			
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(659)	(2.515)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.751)	842
Ajustes al resultado		251	(2.075)
Amortización (+)	Nota 7 y 8	731	140
Pérdidas por deterioro de créditos comerciales (+/-)	Nota 10	1	22
Deterioro y resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	Nota 7	679	3
Ingresos financieros (-)		(221)	(38)
Gastos financieros (+)		250	68
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias (+/-)	Nota 9	(1.189)	(2.270)
Cambios en el capital corriente		841	(1.282)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (+/-)		1.482	(2.350)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (+/-)		(475)	1.002
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		550	134
Cobro de intereses (+)		17	
Pagos de intereses (-)		(208)	(68)
Pago por impuesto sobre sociedades (-)		(505)	-
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(685)	(59.096)
Pagos por inversiones inmobiliarias e inmovilizado material (-)	Nota 8 y 9	(665)	(26.326)
Pagos por Instrumentos de patrimonio, neto de efectivo en sociedades consolidadas (-)	Nota 16	-	(32.770)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(4.907)	126.480
Cobros y pagos por Instrumentos de patrimonio		-	119.940
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	Nota 12	-	119.940
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros		(4.907)	6.540
Emisión de deuda con entidades de crédito (+)		-	6.763
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (-)		(4.907)	(223)
4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(6.231)	64.869
Flujo de caja del ejercicio de actividades continuadas		(6.231)	64.869
Efectivo o equivalentes al inicio del periodo		64.929	60
Efectivo o equivalentes al final del periodo		58.698	64.929

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

1. INTRODUCCIÓN E INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

1.1 Sobre el Grupo Adriano Care

Adriano Care SOCIMI, S.A. y sus Sociedades Dependientes (en adelante el "Grupo" o "Grupo Adriano Care") configuran un grupo consolidado de empresas cuya actividad principal se desarrolla en el sector Inmobiliario de residencias de la tercera edad. La Sociedad Dominante del Grupo es Adriano Care SOCIMI, S.A (en adelante la "Sociedad Dominante"), domiciliada en la Calle Villanueva, 2B, Escalera 1, Planta SM, 28001, Madrid, que se constituyó el 24 de diciembre de 2018, por tiempo indefinido, con la denominación social de Adriano Care, S.A.U. y que desde el 14 de junio de 2019 ostenta su actual denominación social de Adriano Care SOCIMI, S.A. Con fecha 15 de julio 2019, se constituyó el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

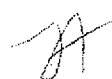
El objeto social exclusivo de la Sociedad Dominante es la inversión en cualquier tipo de inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento, exclusividad que será compatible con la inversión en valores y activos líquidos de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable.

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, el Grupo podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

El 18 de junio de 2019, se comunicó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2019. Dado que la Sociedad Dominante está adscrita al régimen fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), la misma tiene la intención de cotizar en BME Growth, anteriormente denominado el Mercado Alternativo Bursátil de Madrid (MAB), dentro de los plazos previstos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante la "Ley SOCIMI").

Durante el último trimestre del ejercicio 2020, la Sociedad Dominante ha iniciado el proceso de incorporación a BME Growth y estima que el mismo finalizará antes del mes de junio del ejercicio 2021, en cumplimiento con las condiciones mencionadas en el párrafo anterior.



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

1.2 Sobre las cuentas anuales consolidadas y otra información complementaria

Las presentes cuentas anuales consolidadas se formulan y presentan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera a 31 de diciembre de 2020, así como de los resultados consolidados del Grupo, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados del ejercicio terminado en dicha fecha.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de Adriano Care SOCIMI, S.A., en su reunión de 23 de febrero de 2021 y se someterán, al igual que las cuentas anuales individuales de las sociedades participadas, a la aprobación de las respectivas Juntas Generales Ordinarias de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

1.3 Composición del Grupo

El perímetro de consolidación del Grupo Adriano Care lo configuran, a 31 de diciembre de 2020, 4 sociedades dependientes constituidas en España. Asimismo, en la misma fecha, el Grupo Adriano Care está compuesto únicamente por sociedades dependientes, participadas al 100% por Adriano Care SOCIMI, S.A. En el Anexo I se detallan las sociedades dependientes que configuran el perímetro de consolidación.

Creación del Grupo y perímetro de consolidación

La creación del Grupo se produjo durante el ejercicio 2019, como consecuencia de las adquisiciones de sociedades y del desarrollo del plan de inversiones. A continuación, se detallan las principales adquisiciones acometidas durante 2019:

- Con fecha 2 de agosto 2019, se han adquirido las sociedades Promociones Zorges, S.L.U. y Olimpia Bass, S.L.U., propietaria y gestora, respectivamente de una residencia de la tercera edad situada en Bilbao.
- Con fecha 8 de octubre 2019, se han adquirido las sociedades Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U. y Udazkena, S.L.U., propietaria y gestora, respectivamente de una residencia de la tercera edad situada en Vizcaya.
- Con fecha 8 de octubre 2019, se ha adquirido la sociedad Torre Gorostizaga, S.L.U., gestora de una residencia de la tercera edad situada en Bilbao.
- Con fecha 24 de octubre 2019, se ha adquirido la sociedad Parque Comercial Gorbeia, S.A.U., que explota en régimen de concesión administrativa una residencia de la tercera edad en Ortuella.

Variaciones del perímetro de consolidación

Con fecha 29 de junio 2020, el Consejo de Administración de Adriano Care SOCIMI, S.A. aprobó el proyecto común de fusión por absorción de Promociones Zorges, S.L.U. e Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U. (sociedades absorbidas) por parte de Adriano Care SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente). La fusión se ha inscrito en el Registro Mercantil con fecha 25 de noviembre 2020, con efectos desde el 1 de enero 2020.

Para más información sobre cambios en la composición del Grupo, véase la Nota 16 y el Anexo I.

1.4 Otra información

Dada la actividad a la que se dedica, el Grupo no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en las presentes cuentas anuales consolidadas.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

El ejercicio social de las sociedades que componen el perímetro de consolidación comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Bases de presentación

Las presentes cuentas anuales consolidadas de Adriano Care SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las entidades integradas en el Grupo Adriano Care.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea emitidas por la Comisión de Regulación de la Unión Europea (en adelante NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones, y que sean de obligado cumplimiento para los ejercicios iniciados con posterioridad al 1 de enero de 2019, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el resto de normativa establecida en el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital, y por la Comisión del Mercado de Valores (CNMV).

Asimismo, y desde la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, le resulta de aplicación la Ley SOCIMI, así como la restante legislación mercantil.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2020 pueden diferir de los utilizados por alguna de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF-UE.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

i. Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea aplicadas por primera vez en este ejercicio

Durante el ejercicio 2020 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Fecha 1ª aplicación
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8: Definición de "materialidad"	Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición de "materialidad" con la contenida en el marco conceptual.	1 enero 2020
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7: Reforma al tipo de Interés de referencia	Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 relacionados con la reforma en curso de los índices de referencia.	1 enero 2020
Modificaciones a la NIIF 3: Combinaciones de negocios	Clarificaciones a la definición de negocio.	1 enero 2020
Modificación a la NIIF 16: Concesiones de rentas relacionadas con el Covid-19	Modificación para facilitar a los arrendatarios la contabilidad de las mejoras del alquiler relacionadas con la COVID-19.	1 junio 2020

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Fecha 1ª aplicación
Modificaciones de las referencias al Marco conceptual en las NIIF	El IASB ha emitido un marco conceptual revisado que se utilizará en el desarrollo de la normativa contable	1 enero 2020

No se han derivado impactos significativos derivados de la aplicación de estas normas en las cuentas anuales consolidadas del Grupo Adriano Care.

- ii. Normas e interpretaciones emitidas por el IASB, pero que no son aplicables en este periodo

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2020, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 17 Contratos de seguros	Reemplazará a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros. Asimismo, IASB ha desarrollado enmiendas y aclaraciones específicas destinadas a facilitar la implantación de la nueva norma, aunque las modificaciones no cambian los principios fundamentales de la norma.	1 enero 2023
Modificación a la NIC 1 Presentación de estados financieros: clasificación de pasivos financieros como corrientes o no corrientes	Clarificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes.	1 enero 2023
Modificaciones a: -NIIF 3 Combinaciones de negocios -NIC 16 Propiedad planta y equipo -NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes -Mejoras anuales 2018 - 2020	-NIIF 3 Combinaciones de negocios. Pretende reemplazar la referencia al Marco Conceptual de 1989 con una referencia al del 2018, sin que sus requerimientos cambien significativamente. -NIC 16 Propiedad planta y equipo. Prohíben deducir del coste de adquisición de los activos el importe de las ventas que se obtengan del activo mientras se lleva al lugar y condiciones necesarias para que pueda operar en la forma prevista por la Dirección. En su lugar, estos importes se registrarán en la cuenta de resultados. -NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes. Detallan los costes que las entidades tienen que incluir cuando evalúan si un contrato es oneroso o en pérdidas. -Mejoras anuales 2018 - 2020. Como parte de las mejoras anuales del 2018-2020 a las NIIF, el IASB ha publicado una modificación a la NIIF 9 y NIC 40.	1 enero 2022
NIIF 4 Prórroga de la exención temporal de aplicación de la NIIF 9	Se cambia la fecha de vencimiento para la exención temporal en la NIIF 4 "Contratos de seguros" en cuanto a la aplicación de la NIIF 9 "Instrumentos financieros".	1 enero de 2023

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 9 (Modificación), IAS 39 (Modificación), NIIF 7 (Modificación), NIIF 4 (Modificación) y NIIF 16 (Modificación) "Reforma de los tipos de interés de referencia: Fase 2"	Proyecto de dos fases para considerar qué exenciones, si fuese el caso, proporcionar para los efectos de la reforma de los tipos de interés de referencia.	1 enero de 2021
NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos"	aclaran el tratamiento contable de las ventas y aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas y negocios conjuntos que dependerá de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o negocio conjunto constituyen un "negocio".	Sin fecha fijada

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, cuando entren en vigor, si le son aplicables. Aunque el Grupo está actualmente analizando su impacto, en base a los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus cuentas anuales consolidadas.

c) Moneda funcional

El euro es la moneda funcional del Grupo por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en miles de euros.

d) Responsabilidad de la información y estimaciones y juicios contables realizados

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. En la preparación de estas cuentas anuales, se han realizado estimaciones soportadas en base a información objetiva para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios básicamente se refieren a:

- La recuperabilidad del fondo de comercio generado como consecuencia de las adquisiciones de sociedades gestoras realizadas por el Grupo (Nota 7);
- El valor de mercado del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias (Notas 8 y 9);
- Estimación del Impuesto sobre sociedades y cumplimiento de los requisitos del Régimen Fiscal SOCIMI (Nota 4.4);
- Definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos (Nota 16).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos, lo que se realizaría, conforme a la NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados consolidada.

e) Principios de consolidación

Las principales normas de consolidación y valoración utilizados por el Grupo para la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas han sido los siguientes:



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

1. Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Adriano Care SOCIMI, S.A. y de las sociedades controladas por la misma. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto 6 siguiente;
2. Los resultados del periodo de las sociedades dependientes se incluyen dentro de la cuenta de resultados consolidada desde la fecha efectiva de adquisición o constitución;
3. Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación;
4. Cuando es necesario, las cuentas anuales de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo;
5. La participación de los socios minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. La participación de los minoritarios en:
 - a. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el epígrafe "Socios Externos" del estado de situación financiera consolidado, dentro del epígrafe "Patrimonio Neto";
 - b. Los resultados del periodo: se presentan en el epígrafe "Resultado neto atribuible a socios externos" de la cuenta de resultados consolidada;
6. El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo ha sido:

Integración global:

- Se consolidan por el método de Integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.
- La contabilización inicial de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados consolidada del periodo.

A 31 de diciembre de 2020, todas las sociedades dependientes se han consolidado por el método de integración global.

f) Comparación de la información

El Grupo presenta, a efectos comparativos, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio 2019. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

A efectos comparativos, se debe tener en cuenta el hecho de que el Grupo se ha formado durante el ejercicio 2019, tal y como se describe en la Nota 1.3.

g) Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2020 se han producido las variaciones del perímetro de consolidación desglosadas en la Nota 1.3.

h) Principio de empresa en funcionamiento

Tal y como se desglosa en la Nota 18 de la presente memoria, la crisis sanitaria provocada por el nuevo corona virus (Covid-19), ha tenido un impacto sobre los resultados generados por las residencias en gestión del Grupo. El Grupo ha aplicado varias medidas con el objetivo de minimizar dichos impactos. Es importante destacar que el Grupo dispone de recursos financieros suficientes para atender sus compromisos y obligaciones gracias a su sólida estructura financiera y las políticas de liquidez llevadas a cabo.

Dicho esto, estas cuentas anuales consolidadas han sido preparadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual, contempla que el Grupo realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus obligaciones.

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020 y 2019, formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, consiste en destinar la totalidad de estas a la cuenta "Resultados negativos de ejercicios anteriores", al igual que lo fue la propuesta de distribución de las pérdidas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

	Miles de euros	
	2020	2019
Base de aplicación:		
Resultado del ejercicio de la Sociedad Dominante	(3.666)	(2.042)
Aplicación:		
Resultados de ejercicios anteriores	(3.666)	(2.042)

4. NORMAS DE VALORACIÓN

Conforme a lo indicado en la Nota 2, el Grupo ha aplicado las políticas contables de acuerdo a las NIIF-UE e interpretaciones publicadas por el IASB (International Accounting Standards Board), y adoptadas por la Comisión Europea para su aplicación en la Unión Europea (NIIF-UE).

En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de las actividades del Grupo y/o que requieran de juicios significativos por parte de la Dirección del Grupo, así como las políticas adoptadas al preparar las presentes cuentas anuales en el caso de que exista una opción permitida por las NIIF-UE o, en su caso, por su especificidad del sector en el que opera.

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, así como las interpretaciones en vigor en el momento de realizar dichas cuentas anuales consolidadas son las siguientes:

4.1 Combinaciones de negocio y fondo de comercio

Las combinaciones de negocios se registran aplicando el método de adquisición. El coste de adquisición es la suma de la contraprestación transferida, valorada al valor razonable en la fecha de

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

adquisición, y el importe de los socios externos de la adquirida, si hubiera. Para cada combinación de negocios, el Grupo elige si valora los socios externos de la adquirida al valor razonable o por la parte proporcional de los activos netos identificables de la adquirida. Los costes de adquisición relacionados se contabilizan cuando se incurren el epígrafe de "Otros gastos de explotación".

Cuando el Grupo adquiere un negocio, evalúa los activos y los pasivos financieros asumidos para su adecuada clasificación en base a los acuerdos contractuales, condiciones económicas y otras condiciones pertinentes que existan en la fecha de adquisición. Esto incluye la separación de los derivados implícitos de los contratos principales de la adquirida.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, en la fecha de adquisición se valoran al valor razonable las participaciones previamente mantenidas en el patrimonio de la adquirida y se reconocen las ganancias o pérdidas resultantes en la cuenta de resultados consolidada.

Cualquier contraprestación contingente que deba ser transferida por la adquirente se reconoce por su valor razonable en la fecha de adquisición. Las contraprestaciones contingentes que se clasifican como activos o pasivos financieros, de acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos financieros, se valoran al valor razonable, registrando los cambios en el valor razonable en la cuenta de resultados consolidada.

El fondo de comercio se valora inicialmente a su coste. El fondo de comercio es el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el importe de los socios externos registrados y cualquier participación mantenida previamente sobre el valor neto de los activos adquiridos y los pasivos asumidos. Si el valor razonable de los activos netos adquiridos excede al valor de la contraprestación transferida, el Grupo realiza una nueva evaluación para asegurarse de que se han identificado correctamente todos los activos adquiridos y todas las obligaciones asumidas y revisa los procedimientos aplicados para realizar la valoración de los importes reconocidos en la fecha de adquisición. Si esta nueva evaluación resulta en un exceso del valor razonable de los activos netos adquiridos sobre el importe agregado de la consideración transferida, la diferencia se reconoce como beneficio en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

Después del reconocimiento inicial, el fondo de comercio se registra al coste menos cualquier pérdida por deterioro acumulada. A efectos de la prueba de deterioro, el fondo de comercio adquirido en una combinación de negocios es asignado, desde la fecha de adquisición, a cada unidad generadora de efectivo del Grupo que se espera que se beneficie de la combinación, independientemente de si existen otros activos o pasivos de la adquirida asignados a esas unidades.

Cuando el fondo de comercio forma parte de una unidad generadora de efectivo y una parte de las operaciones de dicha unidad se dan de baja, el fondo de comercio asociado a dichas operaciones enajenadas se incluye en el valor en libros de la operación al determinar la ganancia o pérdida obtenida en la enajenación de la operación. El fondo de comercio dado de baja en estas circunstancias se valora sobre la base de los valores relativos de la operación enajenada y la parte de la unidad generadora de efectivo que se retiene.

El Grupo realiza, al menos una vez el año, una prueba de deterioro del fondo de comercio asociado a cada unidad de negocio. Se registra un deterioro del fondo de comercio siempre que el valor contable del mismo sea superior a su valor recuperable. El valor recuperable se determina como el valor actual de los flujos que se espera recibir de la unidad de negocio. A cierre del ejercicio, la prueba de deterioro del fondo de comercio ha sido validado por un experto independiente.

Las proyecciones de flujos de caja se basan en las mejores estimaciones disponibles de ingresos y gastos de cada unidad de negocio, que se realizan empleando previsiones sectoriales, resultados pasados y expectativas de evolución de cada negocio y de desarrollo del mercado:

- Las variables macroeconómicas se elaboran de acuerdo con la información recogida en los informes del tasador externo.
- Las hipótesis de precio y ocupación se elaboran en base a los contratos vigentes firmados por las diferentes unidades de negocio, la evolución histórica de los mismos, así como las

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

mejores estimaciones de la Sociedad Dominante en base a los presupuestos y planes de negocio aprobados.

- Los costes operativos y las inversiones para acometer se calculan, para el primer año, de acuerdo con el presupuesto anual del Grupo y en los años siguientes de acuerdo con los planes de desarrollo de los activos aplicando un factor de escalación para gastos operativos ligado a la evolución esperada del IPC.

Las tasas utilizadas en el proceso de evaluación de la recuperabilidad del fondo de comercio reconocido a cierre de los ejercicios 2020 y 2019 se han situado en los siguientes rangos:

	2020	2019
Exit Yield	8,33% - 10,93%	8,33% - 10,79%
Tasa de descuento	8,84% - 11,09%	7,50% - 10,70%

Impacto de la crisis sanitaria Covid-19 sobre el informe de valoración del experto independiente

La crisis sanitaria provocada por el nuevo corona virus (Covid-19), declarada por la Organización Mundial de la Salud como una pandemia, el 11 de marzo 2020, continúa teniendo un impacto sobre varios aspectos de las actividades cotidianas y la economía mundial. Las restricciones de movilidad y operacionales impuestas por los diferentes países para combatir las diferentes "olas" de la crisis sanitaria, han tenido un impacto desigual sobre la actividad económica mundial. Las medidas implementadas recientemente para frenar la expansión del virus han sido de menor alcance y más focalizadas que aquellas impuestas para combatir la primera "ola" del virus.

La pandemia y las anteriormente mencionadas medidas han tenido un efecto sobre el funcionamiento de los mercados y sobre las transacciones llevadas a cabo. Asimismo, en la fecha de valoración, 31 de diciembre 2020, los mercados han retomado su actividad transaccional y el Informe del experto independiente destaca que existe evidencia suficiente para soportar las consideraciones implícitas del informe de valoración.

Todas las anteriormente mencionadas consideraciones tienen como objetivo subrayar la importancia que tiene el contexto del mercado en la fecha de valoración y el impacto que podrían tener sobre la valoración, las medidas impuestas para controlar y frenar la expansión futura del Covid-19.

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se registra por su coste menos la amortización acumulada y/o menos las pérdidas acumuladas por deterioro, si hubiera. Dichos costes incluyen los costes de sustitución de parte de dicho inmovilizado material y los costes por intereses para proyectos de construcción a largo plazo, si se cumplen los criterios para su reconocimiento. Cuando es necesaria que una parte significativa del inmovilizado sea reemplazada a intervalos, el Grupo lo amortiza separadamente en base a sus vidas útiles específicas. Asimismo, después de una gran reparación, el coste de esta se reconoce en el valor en libros del inmovilizado como una sustitución si se cumplen los criterios para su reconocimiento. Todos los demás costes de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado de resultados según se vayan incurriendo.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, atendiendo a la tipología de cada elemento, según el siguiente detalle:

- Construcciones: 50 años
- Instalaciones técnicas: 10-12 años
- Mobiliario: 6-8 años.

Los terrenos y los edificios se valoran a su valor razonable menos la amortización acumulada de los edificios y las pérdidas por deterioro reconocidas a la fecha de su revalorización. Las revalorizaciones se efectúan con suficiente regularidad para asegurar que el valor en libros del activo revalorizado no difiera significativamente del valor razonable.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Cualquier superávit por revalorización se reconoce en otro resultado global, registrándose como revalorización de activos dentro del patrimonio neto, en su caso, neto del efecto impositivo. No obstante, en el caso de que se revierta un déficit de la revalorización del mismo activo previamente reconocido como pérdida, dicho incremento se reconoce en la cuenta de resultados consolidada. Una disminución del valor se registra en la cuenta de resultados consolidada, excepto en el caso de que esa disminución anule el superávit existente en el mismo activo que se hubiera reconocido en ajustes por cambios de valor.

Anualmente se realiza un traspaso de ajustes por cambios de valor a reservas por la diferencia entre la amortización basada en el valor en libros revalorizado del activo y la amortización basada en el coste original del mismo. Adicionalmente, la amortización acumulada a la fecha de revalorización se elimina contra el valor bruto contable del activo, y el importe neto se ajusta al importe revalorizado del activo. En el momento en que se da de baja el activo, los ajustes por cambios de valor correspondientes al activo concreto que se da de baja se transfieren a reservas.

Al cierre de cada periodo y de acuerdo con la NIC 16, el Grupo determina el valor razonable de su inmovilizado. Dicho valor razonable es calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente.

La valoración ha sido realizada de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña y de acuerdo con los estándares internacionales de Valoración (IVS), siendo la principal metodología utilizada el descuento de flujos de caja (Nota 4.3).

4.3 Inversiones Inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual. Corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

- Construcciones: 50 años
- Instalaciones técnicas: 10-12 años
- Mobiliario: 6-8 años.

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de Inversión se incluyen en la cuenta de resultados consolidada del periodo en que se producen.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

Cuando el Grupo registra como mayor valor razonable de una inversión inmobiliaria el coste de un activo que sustituye a otro ya incluido en dicho valor, el Grupo procede a reducir el valor del inmueble en el valor razonable del activo sustituido, registrando dicho impacto en el epígrafe "Variación del valor de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada. En aquellos casos en que no se pueda identificar el valor razonable del activo sustituido, éste se registrará incrementando el valor razonable del inmueble, y posteriormente se reevalúa de forma periódica tomando como referencia las valoraciones realizadas por externos independientes.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las Inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización del estado de situación financiera consolidado (CBRE Valuation Advisory S.A. en este caso), de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad Dominante y que se ha realizado de acuerdo con los Profesional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors.

Metodología de valoración

Todos aquellos inmuebles que se encuentran en arrendamiento o que se prevé que lo estarán próximamente (Inmuebles en fase de construcción para los que la entrada en explotación depende exclusivamente de la consecución de trámites formales) se han valorado bajo un supuesto de rentabilidad.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión bajo esta tipología consiste en la preparación de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo a un plazo de 10 años que luego se actualizará a la fecha del estado de situación financiera, mediante una tasa de descuento de mercado ("Discount rate"). La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11, o aplicando un valor de mercado comparable de salida (a efectos de las hipótesis utilizadas y del cálculo de la sensibilidad mostrados más adelante, estos valores de mercado de salida se han considerado como la "Exit yield teórica equivalente"), dependiendo de la tipología del activo y del mercado. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo con el mercado nacional y las condiciones del mercado institucional. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material valoradas bajo este supuesto a 31 de diciembre de 2020 ascendió al 88,89% del total.

El detalle de las tasas de retorno y de descuento consideradas, tanto para la valoración del inmovilizado material, como para las inversiones inmobiliarias, a 31 de diciembre 2020 y 2019, es el siguiente:

Yields (%)	2020	2019
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	5,15% - 6,00%	5,15% - 6,00%
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount rate)	7,05% - 8,40%	7,15% - 8,50%

El resto de los activos en fase de construcción o desarrollo se han valorado siguiendo el Método Residual Dinámico, que está basado en el descuento de flujos de caja provenientes de los ingresos y los gastos necesarios para realizar sobre un suelo una inversión inmobiliaria. Los ingresos se corresponden con las ventas del producto terminado y los gastos con todos los costes asociados a la realización física o ejecución de la promoción. Los parámetros que en mayor medida influyen el valor de mercado del suelo son los valores de mercado del producto terminado, el coste construcción y el beneficio del promotor. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto a 31 de diciembre de 2020 ascendió al 11,11% del total.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios valorados por el Método Residual Dinámico han sido las siguientes:

	2020	2019
Tasa beneficio promotor (%)	18%	N/a
Coste de construcción (€/m2)	975 - 1.100	N/a
Valor de mercado del producto terminado (€/m2)	1.933 - 2.567	N/a

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Análisis de sensibilidades de los activos valorados por bajo el supuesto de rentabilidad

La variación de un cuarto de punto en las yields, así como la variación de un 5% en las rentas consideradas tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo para la determinación del valor de sus activos registrados en los epígrafes "Inversiones inmobiliarias" e "Inmovilizado material" del estado de situación financiera consolidado adjunto. Se presentan a continuación sensibilidades para todos aquellos activos para los cuales existe valoración de experto independiente.

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto en las yields

Miles de euros			
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Ejercicio 2020	45.490	2.269	(2.068)
Ejercicio 2019	50.242	1.690	(1.946)

Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 5% en las rentas consideradas

Miles de euros			
	Valoración	Disminución del 5%	Aumento del 5%
Ejercicio 2020	45.490	(2.422)	2.422
Ejercicio 2019	50.242	(2.699)	3.095

Análisis de sensibilidades de los activos valorados por método residual dinámico

El efecto en la valoración de las inversiones inmobiliarias de un 0,5% o 1,5% en la tasa de beneficio del promotor considerada, sería el siguiente:

Miles de euros			
Ejercicio 2020	Valoración	0,5%	1,5%
Aumento	5.684	(148)	(444)
Disminución	5.684	148	300

El efecto en la valoración de las inversiones inmobiliarias de un 2,5% y 5% en el coste de construcción considerado, sería el siguiente:

Miles de euros			
Ejercicio 2020	Valoración	2,5%	5%
Aumento	5.684	(384)	(768)
Disminución	5.684	384	768

4.4 Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se explica a continuación, a 31 de diciembre 2020, Adriano Care SOCIMI, S.A. está acogida al régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El resto de las sociedades que componen el Grupo tributan dentro del régimen general establecido por la Hacienda Foral de Vizcaya.



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Régimen general

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades se reconoce en la cuenta de resultados consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el Patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en él. El impuesto sobre Sociedades representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y la variación en los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos. El gasto por impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio, la cual difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados consolidada porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo serán. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando los tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha del estado de situación financiera consolidado.

Régimen SOCIMI

La Sociedad Dominante ha optado por aplicar, desde el 1 de enero de 2019, el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha 18 de junio de 2019.

Las SOCIMI, sociedades españolas semejantes a los "real estate investment trusts" (REITs) europeos, son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras SOCIMI, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FII), Sociedades de Inversión Inmobiliaria (SII), Fondos Inmobiliarios Extranjeros, etc.), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

El régimen jurídico de las SOCIMI se encuentra recogido en la Ley SOCIMI.

Se resumen a continuación los aspectos más relevantes de su regulación:

Requisitos de Inversión (Art. 3)

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecido en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

- a. En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Ley SOCIMI, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad Dominante cumplía parcialmente los requisitos establecidos en la anterior Ley. No obstante, en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios para que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, dentro de los plazos establecidos por la Ley SOCIMI, supondría que la Sociedad pasase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsanase en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho Impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultarán procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos (activos o pasivos) son los impuestos que esperan ser pagados o recuperados por las diferencias entre los saldos acumulados de activos o pasivos en las cuentas anuales consolidadas y las correspondientes bases de impuestos utilizadas en el cálculo de los beneficios tributables y se contabilizan según el "método de balance", esto es, por la diferencia entre el valor contable y fiscal de activos y pasivos.

El cálculo del resto de los impuestos diferidos, tanto activos como pasivos asociados a inmuebles sitos en España, como consecuencia de la aplicación del valor razonable de acuerdo con lo establecido en la NIC 40 y NIC 16, se han calculado aplicando el tipo impositivo al que se esperan realizar los mencionados impuestos diferidos.

El estado de situación financiera consolidado adjunto recoge los créditos fiscales cuya recuperación se estima probable en un horizonte temporal razonable.

Los pasivos por impuestos diferidos son relativos a plusvalías asignadas a las inversiones inmobiliarias y al inmovilizado material o cambios en el valor razonable de las mismas.

4.5 Instrumentos financieros

4.5.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

- a. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b. Inversiones financieras a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: se incluyen en esta categoría los derechos concesionarios que han sido consideradas dentro de la CINIIF 12 y que corresponden, principalmente, a inversiones en centros residenciales para la tercera edad, que son explotadas por sociedades dependientes del Grupo Adriano Care.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Las concesiones calificadas como activo financiero se reconocen por el valor razonable de los servicios de construcción o mejoras prestados.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

De acuerdo con el método del coste amortizado, las concesiones calificadas como activo financiero se imputan a resultados los ingresos correspondientes según el tipo de interés de la cuenta por cobrar resultante de las previsiones de los flujos de cobros y pagos de la concesión. Los ingresos por intereses correspondientes a las concesiones a las que se aplica el modelo de cuenta por cobrar se reconocen como ingreso financiero en la cuenta de resultados consolidada.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del activo financiero, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

El Grupo estima que los planes de mantenimiento periódico de sus instalaciones, cuyo coste se imputa a gastos en el ejercicio en que se incurren, son suficientes para asegurar la entrega de los activos afectos a reversión en buen estado de uso al finalizar el plazo de vigencia de las concesiones y que, por tanto, no se originarán gastos importantes como consecuencia de la reversión.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un "test de deterioro" para los activos financieros. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el Grupo para calcular las correspondientes correcciones valorativas se fundamenta en analizar el riesgo de crédito de cada contraparte y dotar una provisión siempre y cuando existe evidencia razonable que dicho importe no se podrá recuperar.

El Grupo da de baja los activos financieros cuando expiren o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, El Grupo o da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

4.5.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los pasivos financieros derivados de operaciones de arrendamiento financiero en las que alguna sociedad del Grupo actúa como arrendatario, se reconocerán como el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

4.6 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos del Grupo provienen principalmente de la prestación de servicios de arrendamiento, así como servicios de asistencia en los centros residenciales en propiedad. Los ingresos por servicios de arrendamiento se imputan a la cuenta de resultados cuando se produce la corriente real de servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se devengan en conformidad con las condiciones contractuales establecidas entre las partes y se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos. Determinados contratos de arrendamiento contemplan el devengo de una prestación variable; la estimación de dichos ingresos se realiza en base a previsiones realizadas de forma conjunta con el arrendatario y se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

En el caso de los servicios de asistencia en los centros residenciales en propiedad, los ingresos se devengan en conformidad con las condiciones contractuales establecidas con cada cliente. Dichas condiciones son estándar y contemplan el devengo de una prestación en base a una tarifa por día. Dichos ingresos también se imputan a la cuenta de resultados siguiendo los criterios mencionados anteriormente.

5. RESULTADO POR ACCIÓN

Resultado por acción:

Las ganancias por acción se calculan dividiendo el beneficio del periodo atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número de acciones ordinarias en circulación al final del periodo, excluidas las acciones propias:

El detalle del cálculo de las ganancias (pérdidas) por acción es:

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre 2019
Resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	(1.662)	654
Nº de acciones en circulación a cierre del ejercicio (miles de acciones)	12.000	12.000
Ganancia por acción (euros)	(0,14)	0,05

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Básico:

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del periodo atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación al final del periodo, excluidas las acciones propias.

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre 2019
Resultado del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	(1.662)	654
Nº medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	12.000	5.588
Ganancia por acción (euros)	(0,14)	0,12

Diluido:

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilusivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales potencialmente dilusivas.

La Sociedad Dominante no tiene diferentes acciones ordinarias potencialmente dilusivas.

6. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

a) Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura en función de las distintas áreas de negocio del Grupo.

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a 31 de diciembre de 2020 y 2019 y que se ha utilizado para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.

El Grupo centra sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos de operación:

- *Actividad de arrendamiento:* correspondiente a operaciones de arrendamiento de propiedades para su uso como centros residenciales de la tercera edad.
- *Actividad de gestión:* correspondiente a operaciones de gestión y explotación de centros residenciales de la tercera edad, propiedad del Grupo Adriano Care.

Por último, el segmento "Otros" incluye las actividades no imputadas a los anteriores segmentos de negocio y, en particular, los gastos de estructura de la Sociedad Dominante, así como aquellos gastos asociados a la actividad de inversión que no hayan sido objeto de capitalización y los ajustes de consolidación entre segmentos.

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

Los Ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento, así como las ganancias procedentes de venta de inversiones inmobiliarias, si las hubiera.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

explotación de este que le sean directamente atribuibles y la pérdida derivada de la venta de inversiones inmobiliarias si la hubiera. Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la actividad y explotación de estos.

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades:

Cuenta de resultados del ejercicio**Ejercicio 2020**

	Miles de euros			
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 15.1) ⁽¹⁾	2.323	11.070	(1.085)	12.308
Aprovisionamientos	-	(1.804)	-	(1.804)
Gastos de personal (Nota 15.2)	(56)	(6.578)	-	(6.634)
Otros ingresos de explotación	2	73	-	75
Otros gastos de explotación (Nota 15.3) ⁽¹⁾	(359)	(2.746)	(2.341)	(5.446)
Amortización del Inmovilizado (Nota 7 y 8)	(604)	(127)	-	(731)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	-	(679)	-	(679)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias (Nota 9)	1.189	-	-	1.189
Ingresos financieros	18	204	(1)	221
Gastos financieros	(238)	(13)	1	(250)
Impuesto sobre beneficios (Nota 14)	-	89	-	89
Total a 31 de diciembre de 2020	2.275	(511)	(3.426)	(1.662)

⁽¹⁾ Las eliminaciones inter-segmento hacen referencia a los ingresos por arrendamiento generados entre empresas del grupo.

Ejercicio 2019

	Miles de euros			
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 15.1) ⁽¹⁾	625	3.397	(379)	3.643
Aprovisionamientos	-	(610)	-	(610)
Gastos de personal (Nota 15.2)	(22)	(1.673)	-	(1.695)
Otros ingresos de explotación	10	30	-	40
Otros gastos de explotación (Nota 15.3) ⁽¹⁾	(280)	(766)	(1.587)	(2.633)
Amortización del inmovilizado (Nota 7 y 8)	(102)	(38)	-	(140)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	(3)	-	-	(3)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias (Nota 9)	2.270	-	-	2.270
Ingresos financieros	15	533	(510)	38
Gastos financieros	(62)	(21)	15	(68)
Impuesto sobre beneficios (Nota 14)	(4)	(184)	-	(188)
Total a 31 de diciembre de 2019	2.447	668	(2.461)	654

⁽¹⁾ Las eliminaciones inter-segmento hacen referencia a los ingresos por arrendamiento generados entre empresas del grupo.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Estado de situación financiera**Ejercicio 2020**

	Miles de euros		
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Total
Inmovilizado intangible (Nota 7)	5	15.670	15.675
Inmovilizado material (Nota 8)	-	23.122	23.122
Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	28.149	-	28.149
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 10)	-	6.016	6.016
Activo por impuesto diferido (Nota 14)	-	189	189
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 10.b)	585	1.360	1.945
Periodificaciones a corto plazo	269	34	303
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 11)	54.466	4.232	58.698
Total activos a 31 de diciembre de 2020	83.474	50.623	134.097
Pasivos financieros no corrientes (Nota 13)	6.777	3	6.780
Pasivo por impuesto diferido (Nota 14)	2.694	-	2.694
Provisiones a corto plazo	-	36	36
Pasivos financieros corrientes (Nota 13)	249	1	250
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 13)	369	1.337	1.706
Total pasivos a 31 de diciembre de 2020	10.089	1.377	11.466

Ejercicio 2019

	Miles de euros		
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Total
Inmovilizado intangible (Nota 7)	-	11.155	11.155
Inmovilizado material (Nota 8)	-	23.562	23.562
Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	26.680	-	26.680
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 10)	-	11.325	11.325
Activo por impuesto diferido (Nota 14)	3	7	10
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 10.b)	2.050	1.358	3.408
Periodificaciones a corto plazo	265	13	278
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 11)	59.658	5.271	64.929
Total activos a 31 de diciembre de 2019	88.656	52.691	141.347
Pasivos financieros no corrientes (Nota 13)	10.932	3	10.935
Pasivo por impuesto diferido (Nota 14)	2.704	-	2.704
Provisiones a corto plazo	-	36	36
Pasivos financieros corrientes (Nota 13)	704	2	706
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 13)	706	1.890	2.596
Total pasivos a 31 de diciembre de 2019	15.046	1.931	16.977

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

7. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos registrados en este epígrafe han sido los siguientes:

Miles de euros				
	Otro inmovilizado intangible	Fondo de comercio	Concesión administrativa	TOTAL
Saldo a 31 de diciembre de 2019	11	11.144	5.192	16.347
Adquisiciones y altas de activos	10	-	-	10
Dotación amortización	(3)	-	-	(3)
Deterioro del inmovilizado	-	(679)	-	(679)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	18	10.465	5.192	15.675

Miles de euros				
	Otro inmovilizado intangible	Fondo de comercio	Concesión administrativa	TOTAL
Saldo a 31 de diciembre de 2018	-	-	-	-
Adquisiciones y altas de activos	-	-	-	-
Adquisiciones provenientes de combinaciones de negocios (Nota 16)	12	11.144	5.192	16.348
Dotación amortización	(1)	-	-	(1)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	11	11.144	5.192	16.347

Fondo de comercio

El detalle por segmento y sociedades del fondo de comercio a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Fondo de comercio	Miles de euros	
	31 de diciembre 2020	31 de diciembre 2019
Actividad de gestión		
Olimpia Bass, S.L.U.	7.754	8.433
Udazkena, S.L.U.	1.767	1.767
Torre Gorostizaga, S.L.U.	944	944
Total	10.465	11.144

Durante el ejercicio 2020, el Grupo ha reconocido un deterioro de -679 miles de euros correspondiente al fondo de comercio asignado a la sociedad dependiente, Olimpia Bass, S.L.U. Dicho deterioro viene motivado por una reducción de los flujos de caja esperados para los ejercicios futuros y su efecto en el valor residual, como consecuencia del impacto de la crisis sanitaria generada por el nuevo corona virus (Covid-19), así como por un incremento de 50 puntos básicos en la tasa de descuento considerada para actualizar los flujos.

Para aquellas unidades generadoras de efectivo que tienen fondo de comercio asignado, el Grupo Adriano Care analiza si cambios razonablemente previsibles en las hipótesis clave para la determinación del importe recuperable calculado de acuerdo con la metodología descrita en la Nota 4.1, tendrían un impacto significativo en los estados financieros. El Grupo Adriano Care considera

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

que, en base a los conocimientos actuales, no existen indicios de deterioro correspondientes al resto de activos intangibles reconocidos dentro de este epígrafe.

Concesión administrativa

Adicionalmente, la concesión administrativa hace referencia al valor razonable del contrato de concesión administrativa firmado en entre la Sociedad Dependiente Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. y la Diputación Foral de Vizcaya (Bideak Bizkaiko Bideak, S.A.), reconocido dentro del proceso de primera consolidación (Nota 16). El Grupo Adriano Care considera que, en base a los conocimientos actuales, no existen indicios de deterioro correspondientes a dicho activo.

8. INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos registrados en este epígrafe han sido los siguientes:

Residencias en gestión	Miles de euros		
	Coste	Amortización Acumulada	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2019	30.273	(6.711)	23.562
Adquisiciones de activos y altas del ejercicio	375	-	375
Dotación amortización	-	(728)	(728)
Revalorización de activos	(87)	-	(87)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	30.561	(7.439)	23.122

Residencias en gestión	Miles de euros		
	Coste	Amortización Acumulada	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2018	-	-	-
Adquisiciones de activos y altas del ejercicio	1.916	-	1.916
Adquisiciones provenientes de combinación de negocios (Nota 16)	23.850	(6.572)	17.278
Dotación amortización	-	(139)	(139)
Revalorización de activos	4.507	-	4.507
Saldo a 31 de diciembre de 2019	30.273	(6.711)	23.562

Principales movimientos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

Durante el ejercicio 2020, el Grupo ha finalizado obras de reforma en una de sus residencias, ubicada en Bilbao, por importe de 269 miles de euros. Asimismo, se han incurrido inversiones adicionales relacionadas con la compra de mobiliario y otros elementos de inmovilizado para adaptar las residencias en gestión a las necesidades derivadas de la crisis sanitaria provocada por la Covid-19.

Principales movimientos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Las principales altas del ejercicio 2019 corresponden a los siguientes hechos:

- El 2 de agosto de 2019, la Sociedad Dominante adquiere un centro residencial de la tercera edad en Bilbao, a través de la compra del 100% de las participaciones de Promociones Zorges, S.L.U. y Olimpia Bass, S.L.U.
- El 8 de octubre de 2019, la Sociedad Dominante adquiere un centro residencial de la tercera edad en Vizcaya, a través de la compra del 100% de las participaciones de Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U. y Udazkena, S.L.U.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

- El 8 de octubre de 2019, la Sociedad Dominante adquiere un centro residencial de la tercera edad en Bilbao, activo arrendado a la sociedad participada, Torre Gorostizaga, S.L.U.

Al cierre de cada periodo y de acuerdo con la NIC 16, el Grupo determina el valor razonable de su inmovilizado material. Dicho valor razonable calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente ha ascendido a 23.025 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 (23.462 miles de euros a 31 de diciembre 2019) resultando, una vez deducidas las linealizaciones de renta y periodificaciones reconocidas en el estado de situación financiera consolidado, una revalorización acumulada, neta del efecto impositivo, del inmovilizado material de 3.657 miles de euros (3.734 miles de euros a 31 de diciembre 2019) que ha sido registrada bajo el epígrafe del patrimonio neto "Otras reservas".

Adicionalmente, este epígrafe registra el valor neto contable de 2 plazas de garaje, propiedad de la Sociedad Dominante por importe de 97 miles de euros a 31 de diciembre 2020 (100 miles de euros a 31 de diciembre 2019).

Otra información

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo no mantenía inmuebles en garantía de préstamos o créditos hipotecarios, al haberse cancelado anticipadamente el préstamo suscrito por la sociedad dependiente Promociones Zorges, S.L.U. (Nota 13).

Durante el ejercicio 2020, estas residencias en gestión han generado ingresos por prestación de servicios por importe de 11.070 miles de euros (3.397 miles de euros durante el ejercicio 2019) (Nota 6).

Es política del Grupo formalizar pólizas de seguro con compañías de reconocida solvencia para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. A 31 de diciembre 2020 y 2019, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo mantiene compromisos de inversión relativo a dos de sus residencias ubicadas en el País Vasco por importe de 1.246 miles de euros (260 miles de euros a 31 de diciembre 2019).

9. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos registrados en este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de euros
	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2019	26.680
Adquisición y altas de activos	280
Revalorización de activos	1.189
Saldo a 31 de diciembre de 2020	28.149

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

	Miles de euros
	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2018	-
Adquisición y altas de activos	24.410
Revalorización de activos	2.270
Saldo a 31 de diciembre de 2019	26.680

Principales movimientos ejercicio 2020

Las principales altas del ejercicio 2020 hacen referencia a los trabajos realizados para el desarrollo de los terrenos que el Grupo posee en Villaverde, Madrid.

Principales movimientos ejercicio 2019

Las principales adquisiciones y altas de activos durante el ejercicio 2019, incluyendo gastos e impuestos no recuperables asociados a los mismos, han sido las siguientes:

- Con fecha 30 de julio de 2019, se adquiere un centro residencial de la tercera edad situado en Palencia. El inmueble se encuentra actualmente arrendado. El coste de adquisición ha ascendido a 7.050 miles de euros.
- Con fechas 12 de septiembre y 16 de octubre de 2019, el Grupo ha adquiridos dos terrenos ubicados en Villaverde, Madrid. El coste de adquisición ha ascendido a 3.704 miles de euros.
- El 20 de noviembre de 2019, la Sociedad Dominante ha firmado un contrato de cesión de posición contractual por el que se ha subrogado en el arrendamiento financiero inmobiliario de un centro geriátrico situado en La Coruña. Los principales aspectos de este contrato de leasing se detallan en la Nota 13.1. El inmueble se encuentra actualmente arrendado. El coste de adquisición ha ascendido a 9.508 miles de euros.
- Con fecha 19 de diciembre de 2019, se adquiere un centro destinado a residencia de mayores y centro de día situado en Zamora. El inmueble se encuentra actualmente arrendado. El coste de adquisición ha ascendido a 4.148 miles de euros.

Al cierre de cada periodo y de acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente ha ascendido a 28.149 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 (26.680 miles de euros a 31 de diciembre 2019) resultando, una vez deducidas las linealizaciones de renta y periodificaciones reconocidas en el estado de situación financiera consolidado, una revalorización, neta del efecto impositivo, de las inversiones inmobiliarias por importe de 1.189 miles de euros (2.270 miles de euros a 31 de diciembre 2019) que ha sido registrada en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio bajo el epígrafe de "Variación del valor de las inversiones inmobiliarias".

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Arrendamientos operativos

Al cierre del ejercicio 2020, el Grupo tenía contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Hasta un año	1.168	1.168
Entre uno y cinco años	4.674	4.674
Más de cinco años	8.998	9.096
Total	14.480	14.938

Otra información

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos.

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento durante el ejercicio 2020 han ascendido a 1.238 miles de euros (246 miles de euros durante el ejercicio 2019) (Nota 6).

Los gastos asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 327 miles de euros (62 miles de euros durante el ejercicio 2019).

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad Dominante tiene un contrato de arrendamiento financiero en la que actúa como arrendataria siendo las cuotas de arrendamiento mínimas (incluyendo, si procede, las opciones de compra), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, las siguientes:

Miles de euros	Valor neto contable	Cuotas mínimas de arrendamiento		
		Hasta 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años
31 de diciembre 2020				
Inversiones Inmobiliarias	9.796	231	1.247	5.022
31 de diciembre 2019				
Inversiones inmobiliarias	9.574	225	1.213	5.288

Es política del Grupo formalizar pólizas de seguro con compañías de reconocida solvencia para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre 2020 y 2019, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo mantiene proyectos de inversión en las inversiones inmobiliarias por importe de 9,5 millones de euros (15,5 millones de euros a 31 de diciembre 2019) correspondientes a los costes estimados para el desarrollo de uno de sus activos.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no se han capitalizado gastos financieros.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

10. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros a 31 de diciembre 2020 y 2019 es la siguiente:

	Miles de euros					
	Instrumentos de Patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Activos financieros no corrientes:						
Inversiones financieras a largo plazo	-	-	6.016	6.133	6.016	6.133
TOTAL	-	-	6.016	6.133	6.016	6.133
Activos financieros corrientes:						
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	1.081	1.442	1.081	1.442
TOTAL	-	-	1.081	1.442	1.081	1.442
Total activos financieros	-	-	7.097	7.575	7.097	7.575

Inversiones financieras a largo plazo

Este saldo hace referencia a la valoración del derecho de cobro reconocido dentro del contrato de concesión administrativa formalizado entre la sociedad dependiente, Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. y la Diputación Foral de Vizcaya (Bideak Bizkalko Bideak, S.A.). El tratamiento contable asignado a este contrato ha sido determinado en conformidad con CINIIF 12 Acuerdos de concesión de servicios y, una vez analizadas las características del acuerdo, se ha aplicado el modelo del activo financiero (Nota 16).

Como parte de dicho acuerdo, Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. explota una residencia con centro de día para personas mayores dependientes situada en Ortuella, así como un aparcamiento situado en los bajos de la residencia. El fin previsto del contrato administrativo es el 27 de marzo de 2047.

Deudores comerciales y otras cuentas cobrar

A 31 de diciembre 2020, este epígrafe corresponde principalmente a el saldo a cobrar a clientes por los servicios de asistencia en las residencias y centros de día por importe de 1.066 miles de euros (1.248 miles de euros a 31 de diciembre 2019).

El saldo de la partida de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el estado de situación financiera consolidado por importe de 44 miles de euros (34 miles de euros a 31 de diciembre 2019). Durante el ejercicio 2020, el Grupo ha reconocido pérdidas por deterioro de créditos comerciales por importe de mil euros (9 miles de euros durante el ejercicio 2019). Asimismo, durante el ejercicio 2019 se han reconocido pérdidas por créditos incobrables por importe de 13 miles de euros.

El importe en libros de los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo. La totalidad de dichos saldos están denominados en euros.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

11. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes y depósitos que posee el Grupo, los cuales devengan tipos de interés de mercado, tienen vencimiento a corto plazo y son convertible en efectivo a la sola discreción del Grupo.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de alto nivel crediticio.

12. PATRIMONIO NETO

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el capital social de la Sociedad Dominante estaba representado por 12.000.000 acciones de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y todas las acciones gozan de los mismos derechos.

La Sociedad Dominante se ha constituido el 24 de diciembre 2018, con un capital social de representado por 60.000 acciones de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas por su accionista.

Ampliaciones de capital

Con fecha 15 de julio de 2019, se acordó ampliar el capital social de la Sociedad Dominante en el importe de 12.000 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 12.000.000 nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de emisión por acción de 9 euros, por lo que el importe total de la prima de emisión asciende a 108.000 miles de euros. Con fecha 24 de julio de 2019, se modificó la ampliación de capital anterior en los siguientes términos:

- la cifra del aumento de capital asciende a 11.940 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 11.940.000 nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas;
- la prima de emisión por acción asciende a 5,40 euros, por lo que el importe total de la prima de emisión ascendió a 64.476 miles de euros;
- se desembolsa el 60% del valor nominal de las nuevas acciones y el 100% de la prima de emisión por lo que el importe total desembolsado asciende a 71.640 miles de euros;
- el importe restante de 360 miles de euros se aporta en concepto de "Otras aportaciones de socios".

En el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, celebrado el 17 de octubre de 2019, se acordó exigir a los accionistas el desembolso del 40% restante de la ampliación de capital por un importe de 4.776 miles de euros.

Los gastos de la ampliación de capital han ascendido a un total de 18 miles de euros.

A 31 de diciembre 2020 y 2019, no existen accionistas titulares de participaciones superiores al 10% en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas y su derecho de voto correspondientes.

No existe conocimiento por parte de la Sociedad Dominante de otras participaciones sociales que, siendo inferiores a los porcentajes señalados, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad Dominante.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Reserva Legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda el 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

A 31 de diciembre 2020, la Sociedad Dominante no ha dotado la reserva legal en su totalidad.

Otras reservas

Las reservas del Grupo a 31 de diciembre 2020 ascienden a 4.293 miles de euros. El saldo hace referencia principalmente a la revalorización del inmovilizado material del Grupo (Nota 8). A continuación se detalla el movimiento de las reservas registrado durante el ejercicio 2020.

Miles de euros				
	Saldo inicial	Resultado del ejercicio 2019	Revaloración del inmovilizado material (Nota 8)	Saldo final
Reservas	3.716	654	(77)	4.293
Total	3.716	654	(77)	4.293

Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución. A 31 de diciembre 2020 y 2019, la prima de emisión de ascendía a 64.476 miles de euros.

Otras aportaciones de Socios

Adicionalmente a las aportaciones de socios ya mencionadas en la Nota 12 por importe de 360 miles de euros, en la reunión del Consejo de Administración, celebrada el 17 de octubre de 2019, se acordó exigir a los accionistas una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad Dominante por importe de 43.164 miles de euros en efectivo.

A 31 de diciembre 2020 y 2019, las aportaciones de socios ascendían a 43.524 miles de euros.

MA

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

13. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros del Grupo es la siguiente:

	Miles de euros					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Pasivos financieros no corrientes:						
Deudas con entidades de crédito	-	4.164	-	-	-	4.164
Deudas por arrendamiento financiero	6.269	6.501	-	-	6.269	6.501
Otros pasivos financieros	-	-	511	270	511	270
TOTAL	6.269	10.665	511	270	6.780	10.935
Pasivos financieros corrientes:						
Deudas con entidades de crédito	-	475	-	-	-	475
Deudas por arrendamiento financiero	231	225	-	-	231	225
Otras deudas a corto plazo	-	-	19	6	19	6
Acreedores varios	-	-	1.288	1.479	1.288	1.479
TOTAL	231	700	1.307	1.485	1.538	2.185
Total pasivos financieros	6.500	11.365	1.818	1.755	8.318	13.120

El valor contable de los pasivos financieros esta denominado en euros. El importe en libros de las deudas y partidas a pagar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

Deudas con entidades de crédito

Durante el ejercicio 2020, se ha cancelado anticipadamente el préstamo con garantía hipotecaria que mantenía la sociedad Promociones Zorges, S.L.U. Dicho préstamo ha devengado gastos financieros por importe de 74 miles de euros.

Deudas por arrendamiento financiero

El detalle de las deudas por arrendamiento financiero, por vencimiento, a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Miles de euros			
	Hasta 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	TOTAL
Deudas por arrendamiento financiero	231	1.247	5.022	6.500
Total	231	1.247	5.022	6.500

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

La Sociedad Dominante tiene registrado, al 31 de diciembre de 2020, un saldo de 6.500 miles de euros derivado del contrato de arrendamiento financiero del centro geriátrico situado en La Coruña. El vencimiento del contrato es octubre de 2038 y devenga un tipo de interés fijo de mercado.

Con fecha 20 de noviembre 2019, la Sociedad Dominante firmó un contrato de opción de cesión de la posición contractual en el contrato de arrendamiento financiero anteriormente mencionado, con subrogación en todos los derechos y obligaciones que de este se deriven. La parte beneficiaria podrá ejecutar la opción de cesión dentro del plazo comprendido entre los 30 días naturales siguientes al quinto aniversario de la fecha de firma del contrato de opción.

Este contrato de opción establece que el precio de cesión será equivalente a la cantidad de 11.200 miles de euros menos las cuotas pendientes de pago en el marco del contrato de arrendamiento financiero en la fecha de ejecución de la opción. Asimismo, el precio de cesión se podrá ver incrementado por todos aquellos incrementos de renta, diferentes de la actualización contractual del IPC, que la Sociedad Dominante negocie dentro del contrato de arrendamiento del activo. Estas cantidades se capitalizarán a una tasa equivalente al 5,35% anual.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no se cumplirán las circunstancias establecidas para la ejecución de la opción mencionada anteriormente.

El Grupo está sujeto a la presentación de determinadas garantías dentro de su actividad normal y de financiación de sus operaciones, sin que se estime que de las garantías presentadas pueda derivarse ningún pasivo adicional en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Otros pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría a 31 de diciembre es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
A largo plazo		
Fianzas y depósitos recibidos	510	269
Deudas a largo plazo	1	1
A corto plazo		
Otros pasivos financieros	19	6
Acreedores varios	1.288	1.479
Total otros pasivos financieros	1.818	1.755

14. SITUACIÓN FISCAL

El impuesto sobre sociedades del periodo se calcula sobre la base imponible del periodo, la cual difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados consolidada porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. Los activos y pasivos del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calculan utilizando los tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha de cierre del estado de situación financiera consolidado.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas del estado de situación financiera consolidado adjunto es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Activo por impuesto diferido	189	10
Otros créditos con las Administraciones Públicas	864	1.966
Hacienda Pública, deudora por IVA	734	1.873
Retenciones y pagos a cuenta	98	77
Hacienda Pública, deudora por otros conceptos	32	16
	1.053	1.976
Pasivo por impuesto diferido	2.694	2.704
Otras deudas con las Administraciones Públicas	418	1.117
Hacienda Pública, acreedora por IVA	37	80
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	179	487
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades	73	415
Seguridad Social acreedora	123	135
Hacienda Pública, acreedora por otros conceptos	6	-
	3.112	3.821

Impuesto de sociedades

A continuación, se detalla la conciliación entre el beneficio contable antes de impuestos y la base imponible del Impuesto después de las diferencias temporarias:

Ejercicio 2020	Miles de Euros				Total
	Cuenta de resultados		Estado de cambios en PN		
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen Foral	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen Foral	
Resultado antes de impuestos	(1.830)	79	(87)	-	(1.838)
Diferencias permanentes					
Ajustes de consolidación	21	(21)	-	-	-
Otras diferencias permanentes	679	-	-	-	679
Diferencias temporarias					
Ajustes de consolidación	(1.575)	-	87	-	(1.488)
Otras diferencias temporarias	-	618	-	-	618
Base imponible definitiva	(2.705)	676			
Deducciones utilizadas en el ejercicio	-	(47)			
Cuota Integra	-	115			
Retenciones y pagos a cuenta	-	(42)			
Cuota líquida	-	73			

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Ejercicio 2019	Miles de Euros				Total
	Cuenta de resultados		Estado de cambios en PN		
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen Foral	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen Foral	
Resultado antes de Impuestos	472	370	1.286	3.221	5.349
Diferencias permanentes					
Ajustes de consolidación	228	1.797	-	-	2.025
Otras diferencias permanentes	-	16	-	-	16
Diferencias temporarias					
Ajustes de consolidación	(2.342)	-	(1.286)	(3.221)	(6.849)
Otras diferencias temporarias	-	(3)	-	-	(3)
Base imponible definitiva	(1.642)	2.180			
Deducciones generadas en el ejercicio	-	(75)			
Cuota Integra	-	443			
Retenciones y pagos a cuenta	-	(28)			
Cuota líquida	-	415			

El detalle del epígrafe "Impuesto sobre sociedades" de la cuenta de resultados consolidada, así como el efecto impositivo reconocido en el patrimonio neto consolidado, es el siguiente:

31 de diciembre 2020	Miles de euros	
	Cuenta de resultados	Patrimonio neto
Gasto corriente por Impuesto sobre Sociedades	(115)	-
Variación por impuesto diferidos	179	-
Ajustes a la imposición de periodos anteriores	25	-
Diferencias valor contable y fiscal del inmovilizado material	-	10
Impuesto sobre Sociedad	89	10

31 de diciembre 2019	Miles de euros	
	Cuenta de resultados	Patrimonio neto
Gasto corriente por Impuesto sobre Sociedades	(187)	-
Variación por Impuesto diferidos	(1)	-
Diferencias valor contable y fiscal del inmovilizado material	-	(773)
Impuesto sobre Sociedad	(188)	(773)

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

El Grupo tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables de los últimos 4 ejercicios (o desde el ejercicio de su constitución en caso de ser posterior). En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

La conciliación entre el gasto / (Ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de Ingresos y gastos reconocidos es el siguiente:

Ejercicio 2020	Miles de euros		
	Cuenta del resultado	Patrimonio neto	Total
Resultado antes de impuestos	(1.751)	(87)	(1.838)
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 0%)	-	-	-
Plusvalías en activos no afectos al régimen de SOCIMI	-	(10)	(10)
Carga impositiva gravada a tipos diferentes al tipo del régimen SOCIMI (22%-24%)	115	-	115
Variación de diferidos de activo en sociedades no sujetas al régimen de SOCIMI	(179)	-	(179)
Ajustes a la imposición de periodos anteriores	(25)	-	(25)
Gasto/(Ingreso) impuesto efectivo	(89)	(10)	(99)

Ejercicio 2019	Miles de euros		
	Cuenta del resultado	Patrimonio neto	Total
Resultado antes de impuestos	842	4.507	5.349
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 0%)	-	-	-
Plusvalías en activos no afectos al régimen de SOCIMI	-	773	-
Carga impositiva gravada a tipos diferentes al tipo del régimen SOCIMI (22%-24%)	187	-	-
Variación de diferidos de activo en sociedades no sujetas al régimen de SOCIMI	1	-	-
Gasto/(ingreso) impuesto efectivo	188	773	961

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos y pasivos por impuesto diferido son los siguientes:

Ejercicio 2020	Miles de euros				
	Saldo inicial	Altas por combinaciones de negocio (Nota 16)	Altas por imputación en la cuenta de resultados	Bajas por estado cambios de patrimonio neto	Saldo final
Activos diferidos	10	-	179	-	189
Diferencias temporarias	10	-	179	-	189
Pasivos diferidos	2.704	-	-	(10)	2.694
Revalorizaciones de activos	2.704	-	-	(10)	2.694

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Ejercicio 2019	Miles de euros				
	Saldo inicial	Altas por combinaciones de negocio (Nota 16)	Bajas por imputación en la cuenta de resultados	Altas por estado cambios de patrimonio neto	Saldo final
Activos diferidos	-	11	(1)	-	10
Diferencias temporarias	-	11	(1)	-	10
Pasivos diferidos	-	1.931	-	773	2.704
Revalorizaciones de activos	-	1.931	-	773	2.704

Los activos por impuestos diferidos corresponden a las bases imponibles o deducciones que el Grupo espera recuperar en un plazo razonable de tiempo y a aquellas diferencias temporarias de activos que permitan compensar las diferencias temporarias de pasivo que surjan por el reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a valor de mercado en caso de que estas se materialicen.

Los pasivos por impuesto diferido se corresponden fundamentalmente con las diferencias temporarias que surgen por el reconocimiento de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material a valor de mercado, en base al mejor análisis del proceso de desinversión de los activos determinado por el Grupo que permita cumplir con el Régimen Fiscal de SOCIMI para la mayoría de los activos y/o permita minimizar la carga fiscal futura.

A 31 de diciembre 2020, la Sociedad Dominante ha generado bases imponibles negativas por importe de 4.749 miles de euros. Dado que la Sociedad Dominante tributa dentro del régimen SOCIMI, dichas bases imponibles negativas no han sido reconocidas, fiscal o contablemente, al considerar los Administradores que no se darán las condiciones para su uso en ejercicios futuros.

Asimismo, el resto de las sociedades dependientes que componían el Grupo a 31 de diciembre 2020 y 2019, disponían de los siguientes créditos fiscales (principalmente bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicación) no reconocidos en el estado de situación financiera consolidado:

Ejercicio de generación	Miles de euros	
	2020	2019
2007	495	537
2009	31	31
2016	26	26
2019	40	40
	592	634

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

15. INGRESOS Y GASTOS**15.1 Prestación de servicios**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria del Grupo se centra, básicamente, en el País Vasco, Castilla y León y Galicia, siendo su distribución por actividades la que se relaciona a continuación:

	Miles de euros	
	2020	2019
Ingreso por actividad de arrendamiento	1.238	246
Ingreso por actividad de gestión	11.070	3.397
Total	12.308	3.643

La variación de los ingreso por prestación de servicios que ha generado el Grupo viene determinada principalmente por el hecho de que el plan de inversiones del Grupo se materializó, en su mayoría, en el último trimestre del ejercicio 2019; por lo que, los ingresos generados en el ejercicio 2019 atienden únicamente a los importes devengados en los últimos meses del año.

La distribución por mercados geográficos del importe neto de la cifra de negocios del Grupo es la siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
País Vasco	11.070	3.397
Castilla y León	772	196
Galicia	466	50
Total	12.308	3.643

15.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Sueldos y salarios	5.085	1.302
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.547	392
Indemnizaciones	2	1
Total	6.634	1.695

La variación de los gastos de personal del Grupo viene influenciada por el hecho de que el plan de inversiones del Grupo se materializó, en su mayoría, en el último trimestre del ejercicio 2019; por lo que, los gastos de personal del ejercicio 2019 atienden únicamente a los importes devengados en los últimos meses del año.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

El personal del Grupo corresponde principalmente al dedicado a la actividad de gestión de los activos.

15.3 Otros gastos de explotación

El detalle de los gastos de explotación es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Arrendamientos	25	8
Reparaciones y conservación	171	15
Servicios de profesionales independientes	3.832	2.271
Transportes	65	13
Primas de seguro	112	34
Servicios bancarios y similares	5	3
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	109	25
Suministros	267	96
Otros servicios	742	119
Tributos	117	27
Variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 10)	1	22
Total	5.446	2.633

Con fecha 4 de junio de 2019, la Sociedad firmó un contrato con Azora Capital, S.L. (en adelante, "la Gestora"), en aquel momento, su accionista único. A través de dicho contrato, Azora Capital, S.L. se convirtió en el proveedor de servicios de gestión estratégica e inversión y otros servicios complementarios, con el objeto de delegar a la Gestora la gestión ordinaria de la Sociedad por el periodo de tenencia de los activos. Dicho contrato ha sido ratificado en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, de fecha 15 de julio 2019.

El epígrafe "Servicios de profesionales Independientes" incluye la comisión de gestión con Azora Capital, S.L. por importe de 2.400 miles de euros (1.109 miles de euros a 31 de diciembre 2019), así como los gastos relativos a la actividad de inversión y nuevas adquisiciones de la Sociedad Dominante que no cumplen los requisitos para ser capitalizados por importe 860 miles de euros (789 miles de euros a 31 de diciembre 2019).

15.4 Transacciones y saldos con entidades vinculadas

Durante el ejercicio 2020, el Grupo ha mantenido transacciones con entidades vinculadas (Azora Capital, S.L.) referentes a la comisión de gestión por importe de 2.400 miles de euros (1.109 miles de euros durante el ejercicio 2019).

Asimismo, a 31 de diciembre 2020, el Grupo no mantenía deudas con entidades vinculadas (3 miles euros a 31 de diciembre 2019).

16. COMBINACIONES DE NEGOCIO

Las combinaciones de negocios del Grupo son registradas de acuerdo al método de adquisición (ver Nota 4.1) y requieren de juicios y estimaciones en la asignación de valores razonables a los activos adquiridos y los pasivos asumidos en la operación, así como en la asignación del precio de compra a dichos valores razonables.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Para la Integración de los negocios en los estados financieros del Grupo, de acuerdo con la normativa contable (ver Nota 2 "Bases de presentación") el precio de compra se ha asignado a los activos adquiridos y a los pasivos asumidos en función de la estimación de sus valores razonables a la fecha de adquisición.

Durante el ejercicio 2020 no se realizaron combinaciones de negocios.

Durante el ejercicio 2019 se realizaron las siguientes combinaciones de negocios:

Promociones Zorges, S.L.U. y Olimpia Bass, S.L.U.

El 2 de agosto de 2019, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de Olimpia Bass, S.L.U. y el 54% de las participaciones sociales de Promociones Zorges, S.L.U. por un importe de 16.714 miles de euros. El restante 46% de las participaciones sociales de Promociones Zorges, S.L.U. era propiedad de Olimpia Bass, S.L.U., por lo que, la Sociedad Dominante adquiere el control del 100% de las participaciones sociales de ambas sociedades.

Los contratos de compraventa de estas dos sociedades contemplaban el pago de un precio variable vinculado a los resultados obtenidos por las mismas en el año posterior a su fecha de adquisición. No se han cumplido las circunstancias establecidas para el devengo de dicho precio variable.

Promociones Zorges, S.L.U. era una sociedad domiciliada en Madrid (ver Nota 1.3), que poseía un centro residencial de la tercera edad situado en Bilbao que es gestionado por Olimpia Bass, S.L.U., sociedad domiciliada en Bilbao cuya actividad es la asistencia y servicios para niños, jóvenes disminuidos físicos y ancianos en centros residenciales.

El valor del fondo de comercio se justifica tanto por la propia valoración de los negocios adquiridos como por las mejoras de ocupación y costes que se esperan materializar tras la adquisición.

La contabilización de esta combinación de negocios supuso los siguientes impactos en el ejercicio 2019:

	Miles de euros	
	Valor de mercado reconocido en la adquisición	Valor en libros de la sociedad adquirida
Inmovilizado intangible	12	12
Inmovilizado material	13.436	5.031
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	485	485
Otros activos financieros	11	11
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.342	1.342
TOTAL ACTIVOS	15.286	6.881
Deudas con entidades de crédito	5.110	5.110
Pasivo por impuesto diferido	1.347	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	548	548
TOTAL PASIVOS	7.005	5.658
TOTAL ACTIVOS NETOS	8.281	1.223
Fondo de comercio	8.433	
Precio de compra	16.714	

Durante el ejercicio 2019 y desde la fecha de adquisición, este centro residencial generó unos Ingresos de explotación de 1.079 miles de euros, con un resultado neto de 211 miles de euros. Los

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

gastos por la transacción incurridos en el periodo se registraron en el epígrafe "Otros gastos de explotación" y se asignaron al segmento "Otros".

Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U. y Udazkena, S.L.U.

El 8 de octubre de 2019, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las acciones de Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U. y el 100% de las participaciones sociales de Udazkena, S.L.U. por un importe de 4.900 miles de euros.

Inmobiliaria Barrica Barri, S.A. era una sociedad domiciliada Vizcaya (ver Nota 1.3) y ostentaba la propiedad un centro residencial de la tercera edad en la misma localidad. Esta residencia es gestionada por Udazkena, S.L.U., sociedad domiciliada en Vizcaya, siendo su actividad la asistencia y servicios para niños, jóvenes disminuidos físicos y ancianos en centros residenciales.

Los contratos de compraventa de estas dos sociedades contemplaban el pago de un precio variable vinculado a los resultados obtenidos por las mismas en el año posterior a su fecha de adquisición. No se han cumplido las circunstancias establecidas para el devengo de dicho precio variable.

El valor del fondo de comercio se justifica tanto por la propia valoración de los negocios adquiridos como por las mejoras de ocupación y costes que se esperan materializar tras la adquisición.

La contabilización de esta combinación de negocios supuso los siguientes impactos en el ejercicio 2019:

	Miles de euros	
	Valor de mercado reconocido en la adquisición	Valor en libros de la sociedad adquirida
Inmovilizado material	3.582	1.147
Activos por impuesto diferido	4	4
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	434	435
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	21
TOTAL ACTIVOS	4.041	1.607
Pasivo por impuesto diferido	584	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	324	324
TOTAL PASIVOS	908	324
TOTAL ACTIVOS NETOS	3.133	1.283
Fondo de comercio	1.767	
Precio de compra	4.900	

Durante el ejercicio 2019 y desde la fecha de adquisición, este centro residencial generó unos ingresos de explotación de 695 miles de euros, con un resultado neto de 26 miles de euros. Los gastos por la transacción incurridos en el periodo se registraron en el epígrafe "Otros gastos de explotación" y se asignaron al segmento "Otros".

Torre Gorostizaga, S.L.U.

El 8 de octubre de 2019, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de Torre Gorostizaga, S.L.U. por un importe de 1.200 miles de euros. Torre Gorostizaga, S.L.U. es una sociedad domiciliada en Bilbao cuya actividad es la asistencia en establecimientos residenciales para personas mayores y en la actualidad gestiona un centro residencial de la tercera edad, situado en Bilbao, adquirido por la Sociedad Dominante en la misma fecha.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

El valor del fondo de comercio se justifica tanto por la propia valoración de los negocios adquiridos como por las mejoras de ocupación y costes que se esperan materializar tras la adquisición.

La contabilización de esta combinación de negocios supuso los siguientes impactos en el ejercicio 2019:

	Miles de euros	
	Valor de mercado reconocido en la adquisición	Valor en libros de la sociedad adquirida
Inmovilizado material	260	260
Activos por impuesto diferido	2	2
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	212	210
Efectivo y equivalentes al efectivo	35	566
TOTAL ACTIVOS	509	1.038
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	253	253
TOTAL PASIVOS	253	253
TOTAL ACTIVOS NETOS	256	785
Fondo de comercio	944	
Precio de compra	1.200	

Durante el ejercicio 2019 y desde la fecha de adquisición, este centro residencial generó unos ingresos de explotación de 449 miles de euros, con un resultado neto de 24 miles de euros. Los gastos por la transacción incurridos en el periodo se registraron en el epígrafe "Otros gastos de explotación" y se asignaron al segmento "Otros".

Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.

Con fecha 24 de octubre 2019, el Grupo adquirió el 100% de las participaciones sociales de Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. por un importe de 11.400 miles de euros. Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. es una sociedad domiciliada en Ortuella (Vizcaya) cuya actividad es la asistencia en establecimientos residenciales para personas mayores y en la actualidad explota una residencia con centro de día para personas mayores dependientes situada en la misma localidad, así como un aparcamiento situado en los bajos de la residencia, en virtud de un contrato administrativo con la Diputación Foral de Bizkaia cuyo fin está previsto para el 27 de marzo de 2047.

El valor razonable del derecho de cobro derivado del contrato de administrativo se ha calculado siguiendo la metodología de descuento de flujos de efectivo durante la vida remanente del contrato. Las hipótesis más sensibles incorporadas en las proyecciones de flujos de caja de los activos son: i) precios de los servicios de residencia y centro de día; ii) los costes operativos y las inversiones necesarias para el desarrollo de la actividad y iii) tasa de descuento.

La contabilización de esta combinación de negocios supuso los siguientes impactos en el ejercicio 2019:

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

	Miles de euros	
	Valor de mercado reconocido en la adquisición	Valor en libros de la sociedad adquirida
Concesión administrativa	5.192	-
Inversiones financieras a largo plazo	6.162	6.162
Activos por impuesto diferido	5	5
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	470	470
Otros activos financieros	32	32
Efectivo y equivalentes al efectivo	46	46
TOTAL ACTIVOS	11.907	6.715
Otros pasivos financieros a largo plazo	5	5
Otras provisiones a corto plazo	36	36
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	466	466
TOTAL PASIVOS	507	507
TOTAL ACTIVOS NETOS	11.400	6.208
Fondo de comercio	-	-
Precio de compra	11.400	

Durante el ejercicio 2019 y desde la fecha de adquisición, la residencia Ortuella generó unos ingresos de explotación de 544 miles de euros, con un resultado neto de 93 miles de euros. Los gastos por la transacción incurridos en el periodo se registraron en el epígrafe "Otros gastos de explotación" y se asignaron al segmento "Otros".

17. RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

Retribución del Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias se detallan a continuación:

	Miles de euros	
	2020	2019
Retribución Consejo de Administración	130	60
Retribución Comisión de Auditoría y Control	-	-
Total	130	60

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas desarrollan, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad Dominante, o que, de cualquier otro modo, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad Dominante.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han satisfecho remuneración alguna a las personas físicas que representan a la Sociedad Dominante en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad Dominante es persona jurídica administradora.

Durante el ejercicio 2020 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 36 miles de euros (8 miles de euros durante el ejercicio 2019).

En lo que refiere a las situaciones de conflicto, los consejeros deben comunicar al Consejo cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. Si el conflicto se refiere a una operación, el consejero no podrá realizarla sin la aprobación del Consejo.

Durante y a cierre del ejercicio 2020, ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas han desarrollado, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto con los intereses de la Sociedad.

El Grupo no dispone de Alta Dirección.

18. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que opera el Grupo vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros.

Información relativa a la pandemia sanitaria producida por el SARS-Cov-2 (COVID-19)

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China, en enero de 2020, y su posterior expansión por el resto del mundo, ha motivado que el brote vírico haya sido clasificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo. Para todo ello, los Administradores de la Sociedad Dominante han llevado a cabo una gestión activa durante todo el ejercicio, con el objetivo de garantizar que las necesidades financieras y operacionales del Grupo están debidamente cubiertas en todo momento.

Considerando todo lo descrito anteriormente y tras evaluar la situación, los Administradores de la Sociedad Dominante han identificado los siguientes aspectos a destacar:

- **Riesgo de operaciones del sector de las residencias de la tercera edad:** la crisis sanitaria provocada por la Covid-19 ha generado un impacto relevante en el desarrollo de las operaciones del sector. No obstante, los Administradores han realizado un seguimiento constante de las operaciones de las residencias en gestión del Grupo. Asimismo, se han instaurado procedimientos específicos, destinados a garantizar el mejor cuidado de los residentes, con el fin de minimizar el impacto de la crisis sanitaria sobre los mismos, y restablecer la operativa en función de la evolución de la crisis sanitaria.
- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad Dominante gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos. Adicionalmente, pese a la crisis sanitaria, los inquilinos de Grupo han hecho frente al pago de las rentas con regularidad.
- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, tanto la Sociedad Dominante, como sus sociedades dependientes cuentan con una posición de tesorería muy sólida, por lo que el Grupo dispone de capacidad financiera suficiente para atender sus compromisos en el corto plazo.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es el riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado dentro del Grupo mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de estos ya sea mediante una política de inversión que permita su reposicionamiento y la selección de clientes. A cierre del ejercicio, los contratos por arrendamiento con terceros firmados por la Sociedad tienen una duración remanente media de 11,66 años.
- **Riesgo de valoración de los activos:** un cambio en las estimaciones futuras de la actividad del sector de las residencias de la tercera edad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos no corrientes tales como inversiones inmobiliarias, créditos fiscales, clientes, etc.). Tan pronto como se dispone de información suficiente y fiable, se realizan los análisis y cálculos adecuados que permiten, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.
- **Riesgo de tipo de interés:** a 31 de diciembre de 2020 y 2019, se considera este riesgo no significativo al estar la financiación externa del Grupo referenciada a tipos de interés fijos.

Jerarquía de valor razonable

Todos los activos y pasivos medidos a valor razonable se clasifican en los siguientes niveles de acuerdo a los inputs utilizados en su valoración:

- Nivel 1. Uso de precios cotizados de activos o pasivos idénticos en mercados activos (sin ajustar)
- Nivel 2. Uso de inputs (que no sean precios cotizados del nivel anterior) observables directa o indirectamente
- Nivel 3. Uso de inputs no observables

	Miles de euros			
	31/12/2020	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos medidos a valor				
Inmovilizado material	23.025	-	-	23.025
Inversiones Inmobiliarias	28.149	-	-	28.149

	Miles de euros			
	31/12/2019	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos medidos a valor				
Inmovilizado material	23.462	-	-	23.462
Inversiones Inmobiliarias	26.680	-	-	26.680

El Grupo no tiene instrumentos financieros cuyo valor razonable no pueda ser medido ni se han producido traspasos entre los distintos niveles de la jerarquía de instrumentos financieros medidos a valor razonable al cierre del ejercicio 2020.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

19. OTRA INFORMACIÓN**19.1 Estructura del personal**

El detalle de las personas empleadas por el Grupo distribuidas por categorías es el siguiente:

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas empleadas con discapacidad >=33%
	Hombres	Mujeres	Total		
31 de diciembre de 2020					
Dirección Residencias	1	7	8	7	-
Personal Residencias	33	163	196	201	3
Administrativos	1	10	11	9	-
Total	35	180	215	217	3

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas empleadas con discapacidad >=33%
	Hombres	Mujeres	Total		
31 de diciembre de 2019					
Dirección Residencias	1	2	3	3	-
Personal Residencias	30	160	190	197	3
Administrativos	2	1	3	2	-
Total	33	163	196	202	3

19.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados por servicios de auditoría, servicios profesionales relacionados con la auditoría y otros servicios prestados en el ejercicio a las sociedades del Grupo Adriano Care por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y por otras empresas que forman parte de la misma red internacional del auditor de cuentas son:

	Miles de euros	
	2020	2019
Servicios de auditoría y Relacionados		
Servicios de auditoría	76	89
Otros servicios relacionados	-	-
Otros servicios de verificación	-	-
Servicios de asesoramiento		
Otros Servicios	36	-
Servicios de asesoramiento fiscal	-	-
Total	112	89

19.3 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

La información relativa al período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales se presenta de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010 de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre)

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

preparada conforme a la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de enero 2016.

La información relativa al período medio de pago a proveedores de las compañías españolas del Grupo para los ejercicios 2020 y 2019 de acuerdo con la disposición adicional única de la resolución anteriormente mencionada es la siguiente:

Días	2020	2019
Periodo medio de pago a proveedores	24	27
Ratio de operaciones pagadas	23	26
Ratio de operaciones pendientes de pago	30	17

Miles de euros	2020	2019
Total pagos realizados	8.812	5.432
Total pagos pendientes	344	433

19.4 Otros compromisos

A cierre de los ejercicios 2020 y 2019, ni la Sociedad Dominante, ni sus sociedades dependientes no mantienen compromisos que puedan tener un impacto relevante sobre los estados financieros del Grupo y que no hayan sido previamente desglosados en esta memoria.

19.5 Avaes

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo mantiene un aval de 727 miles de euros (2019: 600 miles de euros) frente a la Diputación Foral de Vizcaya.

19.6 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI:

No es de aplicación.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI:

No es de aplicación.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:

No es de aplicación.

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general:

No es de aplicación.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores:

No es de aplicación.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial:

Denominación	Descripción	Fecha de adquisición	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
Residencia en Palencia	Centro residencial de la tercera edad	30/07/2019	SI
Residencia en La Coruña	Centro residencial de la tercera edad	20/11/2019	SI
Residencia en Zamora	Centro residencial de la tercera edad	19/12/2019	SI

- g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI:

El grupo no ostenta participaciones en el capital de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

- h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento al que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la mencionada Ley:

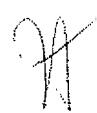
Los indicados en los puntos f y g.

- i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sean para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que procedan dichas reservas:

No es de aplicación.

20. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2020, no se han producido hechos significativos que puedan tener un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales consolidadas, salvo lo indicado en la Nota 1.1 de la memoria adjunta respecto al proceso de incorporación a BME Growth.



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Anexo I - Estructura societaria del Grupo Adriano Care

Sociedades que configuran el Grupo Adriano Care a 31 de diciembre 2020

Sociedad	Sociedad matriz	Domicilio social	Actividad principal	Directa	Auditor	Método de Consolidación	Miles de euros	
							Patrimonio Neto	Capital Social
Olimpia Bass, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Egaña, 12 - A, Bilbao, 48010, Vizcaya	Prestación de servicios de hospedaje, cuidado, distracción y alimentación a las personas de la tercera edad, así como su atención médica.	100%	PWC	Global	3.450	217
Udazkena, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Bide Nagusia, 7, Barrika, 48650, Vizcaya	Prestación de servicios de hospedaje, cuidado, distracción y alimentación a las personas de la tercera edad, así como su atención médica.	100%	PWC	Global	202	3
Torre Gorostizaga, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Torre Gorostizaga, 2, Bilbao, 48004, Vizcaya	Prestación de servicios de hospedaje, cuidado, distracción y alimentación a las personas de la tercera edad, así como su atención médica.	100%	PWC	Global	414	32
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Grupo Otxartaga, 28, Ortuella, 48530, Vizcaya	Explotación y mantenimiento de una Residencia con Centro de Día para personas mayores y aparcamiento vecinal anejo.	100%	PWC	Global	6.863	87

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

1. Entorno macroeconómico y del Grupo

El ejercicio 2020 ha estado marcado por la crisis sanitaria provocada por el nuevo corona virus (Covid-19). La declaración del estado de alarma, así como las medidas posteriores impuestas por el Gobierno Central y las autoridades autonómicas para frenar el avance del virus, han provocado una caída estimada del producto interior bruto de España del 11%. No obstante, la Comisión Europea estima una recuperación del PIB español hasta un 5,6% para el ejercicio 2021 y un 5,3% para el año 2022.

En relación con el comportamiento del mercado inmobiliario de las residencias de la tercera edad en España, los cambios demográficos y el envejecimiento de la población han seguido generando un creciente interés por parte de operadores e inversores en la gestión e inversión de activos dedicados a este sector. El desequilibrio entre la oferta y la demanda ha seguido generando una comprensión de las tasas de retorno esperadas.

En dicho entorno, el Grupo ha centrado el foco de su gestión en la mejora de las residencias existentes en su cartera y a su adaptación a las nuevas medidas de distanciamiento y de prevención aconsejadas por las autoridades sanitarias. La cartera de activos del Grupo estaba integrada a 31 de diciembre de 2020 por 7 residencias de la tercera edad y dos terrenos para su desarrollo futuro. Las operaciones de la Sociedad se desarrollan en varias Comunidades Autónomas del territorio español. Asimismo, a 31 de diciembre 2020, 3 de las residencias mencionadas anteriormente están siendo operadas por terceros, mientras que los 4 activos restantes están siendo operados por empresas participadas al 100% por Adriano Care SOCIMI, S.A., uno de ellos en régimen de concesión administrativa.

2. Evolución de la actividad del Grupo

Los estados financieros consolidados del Grupo Adriano Care a 31 de diciembre de 2020 han sido formulados conforme a las Normas Internacionales de Información Financieras adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), así como el resto de normativa contable y mercantil que le es de aplicación al Grupo. En el estado de situación financiera a cierre del ejercicio destaca, según se señala en la memoria de las cuentas anuales consolidadas, el importe de los activos inmobiliarios reflejados en los epígrafes "Inversiones inmobiliarias" e "Inmovilizado material" por importe de 28.149 y 23.122 miles de euros, respectivamente, así como el fondo de comercio generado por las combinaciones de negocios reflejado en el epígrafe "Inmovilizado intangible" por importe de 10.465 miles de euros.

Inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2020, el Grupo ha realizado inversiones por importe de 280 miles de euros, principalmente destinadas a los trabajos realizados para el desarrollo de los terrenos que el Grupo posee en Villaverde, Madrid. Adicionalmente, durante el ejercicio 2020, se ha reconocido una plusvalía por la revalorización de las inversiones inmobiliarias por importe de 1.189 miles de euros (2.270 miles de euros a 31 de diciembre 2019) debida principalmente al incremento de valor de los dos terrenos mencionados anteriormente y el buen comportamiento del resto de los activos durante el ejercicio 2020.

Inmovilizado material

Durante el ejercicio 2020, el Grupo ha puesto en marcha varios proyectos de mejora de las zonas comunes y de las habitaciones de sus residencias operativas. Asimismo, se han finalizado las obras de mejora de una de sus residencias en Bilbao, por importe de 260 miles de euros, y se han iniciado los trabajos para la adaptación de otras dos residencias, ubicadas en el País Vasco, estimándose que el coste de dichas obras ascenderá a 1.224 miles de euros.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Fondo de comercio

En lo que concierne al fondo de comercio reconocido por el Grupo como consecuencia de las adquisiciones de participaciones realizadas en el ejercicio 2019 (ver Nota 16 de la memoria adjunta), durante el ejercicio 2020, el Grupo ha reconocido un deterioro de -679 miles de euros correspondiente al fondo de comercio asignado a la sociedad dependiente, Olimpia Bass, S.L.U.

Dicho deterioro viene motivado por una reducción de los flujos de caja esperados para los ejercicios futuros y su efecto en el valor residual, como consecuencia del impacto de la crisis sanitaria generada por el nuevo corona virus (Covid-19), así como un incremento de 50 puntos básicos en la tasa de descuento considerada para actualizar los flujos.

Patrimonio neto

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 12.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 (12.000 miles de euros a 31 de diciembre 2019). El patrimonio neto del Grupo a 31 de diciembre de 2020 asciende a 122.631 miles de euros (124.370 miles de euros a 31 de diciembre 2019). La variación del patrimonio neto respecto al ejercicio anterior se debe principalmente al resultado negativo generado por el Grupo durante 2020, por importe de -1.662 miles de euros, así como el impacto, neto de efecto impositivo, de la minusvalía generada por el inmovilizado material durante el mismo periodo, por importe de -77 miles de euros.

Asimismo, a 31 de diciembre 2020, el Grupo mantiene en su patrimonio neto, reservas correspondientes a la revalorización de su inmovilizado material por importe de 3.657 miles de euros (3.734 miles de euros a 31 de diciembre 2019).

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

Por otro lado, la financiación del Grupo corresponde al arrendamiento financiero de uno de los inmuebles en arrendamiento. La deuda con la entidad concedente se sitúa en 6.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2020.

Cuenta de resultados consolidada del Grupo

En la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2020, el importe neto de la cifra de negocios ha ascendido a 12.308 miles de euros (3.643 miles de euros a 31 de diciembre 2019). El incremento se debe principalmente al hecho de que el plan de inversiones del Grupo se materializó principalmente en el último trimestre del ejercicio 2019, por lo que, la cifra de negocios generada en 2019 atiende únicamente a los ingresos generados en los últimos meses del año.

La actividad del arrendamiento del Grupo se ha desarrollado con normalidad, a pesar de la crisis sanitaria provocada por el Covid-19 y ha generado ingresos netos de 1.238 miles de euros, en conformidad con las expectativas de la Dirección. En lo que concierne la cifra de negocio generada por las residencias en gestión del Grupo, la misma se ha visto afectada por el descenso de las ocupaciones en las plazas, públicas y privadas, y por el cierre, total o parcial, de los diferentes centros de días. El Grupo estima que la ocupación de las residencias se recuperará de forma gradual a lo largo de los ejercicios 2021 y 2022, hasta consolidarse en los niveles anteriores a la crisis sanitaria a partir del ejercicio 2023.

En lo que concierne los gastos de personal y de explotación del Grupo, los mismos han ascendido a 6.634 miles de euros (1.695 miles de euros a 31 de diciembre 2019) y 5.446 miles de euros (2.633 miles de euros a 31 de diciembre 2019), respectivamente. Respecto a las estimaciones iniciales del Grupo, dichas partidas se han visto impactadas de forma significativa por la crisis sanitaria que ha generado la necesidad de contratación de personal de refuerzo y reemplazo por baja, así como costes extraordinarios por las compras de material sanitario y de protección. El Grupo ha diseñado varios protocolos y planes de acción destinados a contener el impacto del Covid-19 en sus residencias, con el objetivo de garantizar el mejor cuidado de los residentes y del personal empleado y restablecer la operativa en función de la evolución de la crisis sanitaria.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Adicionalmente, el día 27 de diciembre de 2020 se inició en España la campaña de vacunación contra el Covid-19. A lo largo las primeras semanas del ejercicio 2021, todos los residentes de los centros cuya gestión pertenece al Grupo han recibido las dos dosis de la vacuna contra el Covid-19.

3. Evolución previsible del mercado y del Grupo y principales riesgos

En el futuro próximo, el Grupo Adriano Care continuará la inversión del capital disponible. Las líneas básicas de actuación del Grupo serán: (i) la identificación de oportunidades de inversión y la adquisición de activos dedicados a residencias de la tercera edad en España, y (ii) la maximización del valor de las residencias en portfolio para maximizar el valor de la compañía, entre otros a través de obras de mejora.

Asimismo, la crisis sanitaria provocada el COVID-19 seguirá representando un factor importante en la toma de decisiones del Grupo y en su evaluación de los riesgos. Por todo ello, los Administradores de la Sociedad Dominante han llevado a cabo una gestión activa durante todo el ejercicio, con el objetivo de garantizar que las necesidades financieras y operacionales del Grupo están debidamente cubiertas en todo momento. Considerando todo lo descrito anteriormente y tras evaluar la situación, los Administradores de la Sociedad Dominante han identificado los siguientes aspectos a destacar en relación con los riesgos a los cuales está expuesto el Grupo:

- **Riesgo de operaciones del sector de las residencias de la tercera edad:** la crisis sanitaria provocada por la Covid-19 ha generado un impacto relevante en el desarrollo de las operaciones del sector. No obstante, los Administradores han realizado un seguimiento constante de las operaciones de las residencias en gestión del Grupo. Asimismo, se han instaurado procedimientos específicos, destinados a garantizar el mejor cuidado de los residentes, con el fin de minimizar el impacto de la crisis sanitaria sobre los mismos, y restablecer la operativa en función de la evolución de la crisis sanitaria.
- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad Dominante gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos. Adicionalmente, pese a la crisis sanitaria, los inquilinos de Grupo han hecho frente al pago de las rentas con regularidad.
- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, tanto la Sociedad Dominante, como sus sociedades dependientes cuentan con una posición de tesorería muy sólida, por lo que el Grupo dispone de capacidad financiera suficiente para atender sus compromisos en el corto plazo.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es el riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado dentro del Grupo mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de estos ya sea mediante una política de inversión que permita su reposicionamiento y la selección de clientes. A cierre del ejercicio, los contratos por arrendamiento con terceros firmados por la Sociedad tienen una duración remanente media de 11,66 años.
- **Riesgo de valoración de los activos:** un cambio en las estimaciones futuras de la actividad del sector de las residencias de la tercera edad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos no corrientes tales como inversiones inmobiliarias, créditos fiscales, clientes, etc.). Tan pronto como se dispone de información suficiente y fiable, se realizan los análisis y cálculos adecuados que permiten, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.
- **Riesgo de tipo de interés:** a 31 de diciembre de 2020, se considera este riesgo no significativo al estar la financiación externa del Grupo referenciada a tipos de interés fijos.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

4. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

La información relativa al período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales se presenta de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010 de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de enero 2016.

La información relativa al período medio de pago a proveedores de las compañías españolas del Grupo para el ejercicio 2020 de acuerdo con la disposición adicional única de la resolución anteriormente mencionada es la siguiente:

Días	2020	2019
Periodo medio de pago a proveedores	24	27
Ratio de operaciones pagadas	23	26
Ratio de operaciones pendientes de pago	30	17
Miles de euros	2020	2019
Total pagos realizados	8.812	5.432
Total pagos pendientes	344	433

5. Actividades de Investigación y desarrollo

A consecuencia de las actividades del Grupo y de su estructura, no se realizan actuaciones de investigación y desarrollo.

6. Acciones Propias

A 31 de diciembre 2020, ninguna sociedad del Grupo no ha adquirido acciones propias, ni ha realizado ninguna operación con dichas acciones durante el ejercicio.

7. Detalle de la plantilla del Grupo

El detalle de las personas empleadas por el Grupo distribuidas por categorías es el siguiente:

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas empleadas con discapacidad >=33%
	Hombres	Mujeres	Total		
31 de diciembre de 2020					
Dirección Residencias	1	7	8	7	-
Personal Residencias	33	163	196	201	3
Administrativos	1	10	11	9	-
Total	35	180	215	217	3

8. Hechos posteriores

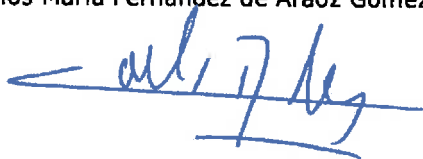
Con posterioridad a cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2020, no se han producido hechos significativos que puedan tener un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales consolidadas, salvo lo indicado en la Nota 1.1 de la memoria adjunta respecto al proceso de incorporación a BME Growth.

Diligencia de Formulación de las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado

El Consejo de Administración de la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., en fecha 23 de febrero de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales consolidadas (estado de situación financiera consolidado, cuentas de resultados consolidada, estado del resultado global, estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) y el Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

Carlos María Fernández de Araoz Gómez Acebo

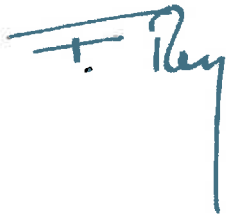


Diligencia de Formulación de las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado

El Consejo de Administración de la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., en fecha 23 de febrero de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales consolidadas (estado de situación financiera consolidado, cuentas de resultados consolidada, estado del resultado global, estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) y el Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

Francisco Rodríguez-Rey Alegría

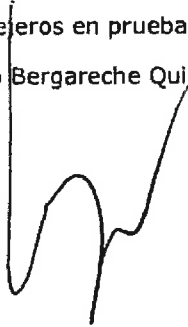
A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'F. Rey', with a long vertical line extending downwards from the end of the signature.

Diligencia de Formulación de las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado

El Consejo de Administración de la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., en fecha 23 de febrero de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales consolidadas (estado de situación financiera consolidado, cuentas de resultados consolidada, estado del resultado global, estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) y el Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

Guillermo Bergareche Quintana

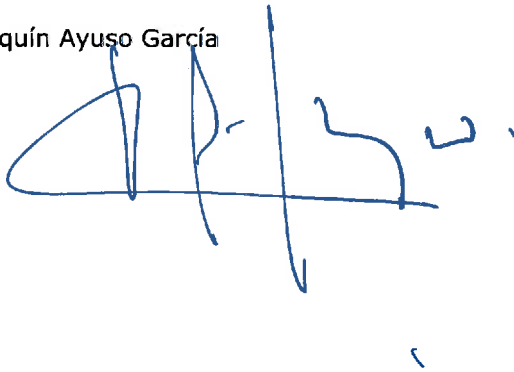
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'W' with a long vertical stroke extending upwards from the top left of the 'W'.

Diligencia de Formulación de las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado

El Consejo de Administración de la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., en fecha 23 de febrero de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales consolidadas (estado de situación financiera consolidado, cuentas de resultados consolidada, estado del resultado global, estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) y el Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

Joaquín Ayuso García

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by 'A', 'Y', 'U', 'S', 'O', and 'G', with a horizontal line crossing through the middle of the letters.

Diligencia de Formulación de las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado

El Consejo de Administración de la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., en fecha 23 de febrero de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales consolidadas (estado de situación financiera consolidado, cuentas de resultados consolidada, estado del resultado global, estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) y el Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

Francisco Javier Rodríguez Heredia

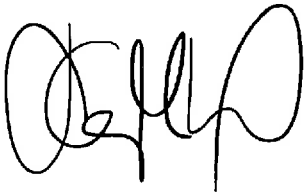


Diligencia de Formulación de las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado

El Consejo de Administración de la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., en fecha 23 de febrero de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales consolidadas (estado de situación financiera consolidado, cuentas de resultados consolidada, estado del resultado global, estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) y el Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

Josep Emil Cloquell Martín

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Josep Emil Cloquell Martín', written in a cursive style.

ANEXO IV: INFORME DE VALORACIÓN DE ACTIVOS

VALUATION REPORT

Valuation on 7 Senior Homes and 1 Land Plot

Spain

Adriano Care Socimi, S.A.

Date of Valuation: December 31st, 2020

TABLE OF CONTENTS

1. EXECUTIVE SUMMARY	3
1.1 EXECUTIVE SUMMARY	4
2. VALUATION REPORT	11
2.1 VALUATION REPORT	12
2.2 SCHEDULE OF MARKET VALUES	20
2.3 SCOPE OF WORK & SOURCES OF INFORMATION	21
2.4 VALUATION ASSUMPTIONS	24
3. PROPERTY REPORT	27
3.1 PROPERTY DETAILS	28
3.2 LEGAL CONSIDERATIONS	30
3.3 MARKET COMMENTARY	31
3.4 VALUATION CONSIDERATIONS	39
3.5 OPINION OF VALUE	40
 Appendix	
A. LOCATION PLANS	44
B. PHOTOGRAPHS	48
C. INDIVIDUAL REPORTS	57
D. URBAN PLANNING REPORTS	67

This valuation report (the "Report") has been prepared by CBRE Valuation Advisory S.A. ("CBRE") exclusively for ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. (the "Client") in accordance with the terms of engagement entered into between CBRE and the client ("the Instruction"). The Report is confidential to the Client and any other Addressees named herein and the Client and the Addressees may not disclose the Report unless expressly permitted to do so under the Instruction.

Where CBRE has expressly agreed (by way of a reliance letter) that persons other than the Client or the Addressees can rely upon the Report (a "Relying Party" or "Relying Parties") then CBRE shall have no greater liability to any Relying Party than it would have if such party had been named as a joint client under the Instruction.

CBRE's liability in any claim or total of claims related to this instruction is limited and shall be considered to be the agreed fee level stated in the Contract/Proposal.

Subject to the terms of the Instruction, CBRE shall not be liable for any indirect, special or consequential loss or damage howsoever caused, whether in contract, tort, negligence or otherwise, arising from or in connection with this Report. Nothing in this Report shall exclude liability which cannot be excluded by law.

If you are neither the Client, an Addressee nor a Relying Party then you are viewing this Report on a non-reliance basis and for informational purposes only. You may not rely on the Report for any purpose whatsoever and CBRE shall not be liable for any loss or damage you may suffer (whether direct, indirect or consequential) as a result of unauthorised use of or reliance on this Report. CBRE gives no undertaking to provide any additional information or correct any inaccuracies in the Report.

None of the information in this Report constitutes advice as to the merits of entering into any form of transaction. If you do not understand this information, we recommend you seek independent legal counsel.

1

EXECUTIVE SUMMARY

1.1 EXECUTIVE SUMMARY

This valuation report has 8 different assets, 7 senior housing centres and 1 land plot with a senior housing project. In regard of the subject report, these assets have the following commercial names: Olimpia, Kirikiño, Otxartaga, Barrika Barri, Venta de Baños, Matogrande, Mombuey and Villaverde, all located in the central and north of Spain:



Name: Olimpia

Main Use: Senior Housing Residence

Address: C/ Egaña, 12, 48010 Bilbao.



Name: Kirikiño

Main Use: Senior Housing Residence

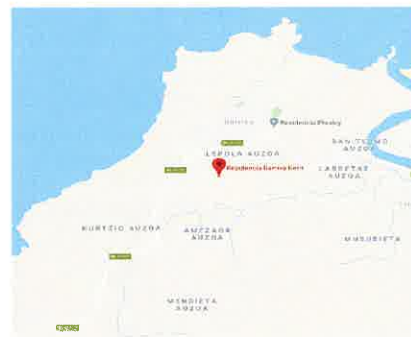
Address: C/ Torre Gorostizaga, 2-4, 48004 Bilbao.



Name: Otxartaga

Main Use: Senior Housing Residence

Address: Barrio Otxartaga, 28, 48530 Ortuella.



Name: Barrika Barri

Main Use: Senior Housing Residence

Address: Errepidea Nagusia, 7, 48650 Barrika.



Name: Venta de Baños

Main Use: Senior Housing Residence

Address: C/ Barbotan, 2, 34200 Venta de Baños.



Name: Matogrande

Main Use: Senior Housing Residence

Address: R/ Federico García, 2, 15009 A Coruña.



Name: Mombuey
Main Use: Senior Housing Residence
Address: Cañada de las Urrietas, s/n, 49310 Zamora.



Name: Villaverde
Main Use: Senior Housing Residence
Address: C/ Estefanita, 74, 28021 Madrid.

1.1.1 Market Value based on the Special Assumption of Acquisition costs as a share deal (2.5%) of Olimpia (Propco)

€ 13,444,000

(THIRTEEN MILLION, FOUR HUNDRED AND FORTY-FOUR THOUSAND EUROS).

VAT Excluded.

Yield Profile

Exit Yield	5.25%
Discount Rate	7.14%

1.1.2 Market Value based on the Special Assumption of Acquisition costs as a share deal (2.5%) of Kirikiño (Propco)

€ 3,074,000

(THREE MILLION, SEVENTY-FOUR THOUSAND EUROS).

VAT Excluded.

Yield Profile

Exit Yield 5.50%

Discount Rate 7.39%

1.1.3 Market Value based on the Special Assumption of Acquisition costs as a share deal (2.5%) of Otxartaga (Leasehold)

€ 11,299,000

(ELEVEN MILLION, TWO HUNDRED AND NINETY-NINE THOUSAND EUROS).

VAT Excluded.

Yield Profile

Exit Yield 10.93%

Discount Rate 8.84%

1.1.4 Market Value based on the Special Assumption of Acquisition costs as a share deal (2.5%) of Barrika Barri (Propco)

€ 6,507,000

(SIX MILLION, FIVE HUNDRED AND SEVEN THOUSAND EUROS).

VAT Excluded.

Yield Profile

Exit Yield 5.65%

Discount Rate 7.54%

1.1.5 Market Value based on the Special Assumption of Acquisition costs as a share deal (2.5%) of Venta de Baños (Propco)

€ 7,943,000

(SEVEN MILLION, NINE HUNDRED AND FURTY-THREE THOUSAND EUROS).

VAT Excluded.

Yield Profile

Exit Yield 5.50%

Discount Rate 7.39%

1.1.6 Market Value based on the Special Assumption of Acquisition costs as a share deal (2.5%) of Matogrande (Propco)

€ 9,796,000

(NINE MILLION, SEVEN HUNDRED AND NINETY-SIX THOUSAND EUROS).

VAT Excluded.

Yield Profile

Exit Yield 5.15%

Discount Rate 7.30%

1.1.7 Market Value based on the Special Assumption of Acquisition costs as a share deal (2.5%) of Mombuey (Propco)

€ 4,726,000

(FOUR MILLION, SEVEN HUNDRED AND TWENTY-SIX THOUSAND EUROS).

VAT Excluded.

Yield Profile

Exit Yield 6.00%

Discount Rate 8.15%

1.1.8 Land Value under the Special Assumptions of a Senior Home Project and Acquisition Costs as a share deal (2.5%) in Villaverde

€ 5,683,533

(FIVE MILLION, SIX HUNDRED AND EIGHTY-THREE THOUSAND, FIVE HUNDRED AND THIRTY-THREE EUROS).

VAT Excluded.

Yield Profile

Exit Yield 5.25%

Discount Rate 7.40%

1.1.9 Limitations

We have not measured the Properties on site or from scale plans of the Properties subject to valuation. We have therefore assumed that the areas provided by the Client are correct.

We have not carried out independent investigations in relation to the planning status of the Properties subject to valuation.

For the purpose of the valuation we have assumed that the Properties benefit from all necessary Licences for the actual or proposed use. We have not carried out independent investigations relating to the incurred or pending costs or the number of pre-sold units at the date of the valuation. We have faithfully relied upon the information provided by the Client and have assumed that it is correct.

We have analysed the documentation provided by the Client for each asset, verifying that the data provided serves as the basis for this valuation and corresponds to what appear in the following documents:

- **Plans:** we have not measured the Properties on site or from scale plans subject to valuation. We have therefore assumed that the areas provided by the Client are correct.
- **Planning:** we have not carried out independent investigations in relation to the planning status of the Properties subject to valuation.
- **Licences:** for the purpose of the valuation we have assumed that the Properties benefit from all necessary Licences for the actual or proposed use. Either way, we have studied the provided licenses and summarise them (Annex D).

2

VALUATION REPORT

2.1 VALUATION REPORT

CBRE

CBRE Valuation Advisory S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8º
28046 Madrid
Switchboard +34 91 598 19 00
Fax + 34 91 556 96 90

Report Date	February 22 nd , 2021
Addressee	Adriano Care Socimi, S.A. Calle Serrano, 30, 2ª planta 28001, Madrid. For the attention of Mr. Carlos Fdz. de Araoz
The Properties	1. Olimpia, C/ Egaña, 12. 2. Kirikiño, C/ Torre Gorostizaga, 2-4. 3. Otxartaga, C/ Barrio Otxartaga, 28. 4. Barrika Barri, Errepidea Nagusia, 7. 5. Venta de Baños, C/ Barbotan, 2. 6. Matogrande, R/ Federico García, 2. 7. Mombuey, Cañada de las Urrietas, s/n. 8. Villaverde, C/ Estefanita, 74.
Properties Description	This report includes a full description of each Property in the "Properties Description" section of each asset two-pages report, annexed in Annex C.
Ownership Purpose	Investment
Instruction	To value on the basis of Market Value the freehold / leasehold interest in the Properties as at the Valuation Date in accordance with our terms of engagement dated 6th of November 2020. We are instructed to value of Market Value subject to the special assumption considering the cost of transference of the assets as a share deal.
Valuation Date	December 31 st , 2020.
Capacity of Valuer	External

CBRE

Purpose

Valuation for listing in the MAB

Market Value based
on the Special
Assumption of
Acquisition Costs as
a share deal (2.5%)
of Olimpia (Propco)

€ 13,444,000

**(THIRTEEN MILLION, FOUR HUNDRED AND
FORTY-FOUR THOUSAND EUROS).**

VAT Excluded.

Market Value of
based on the Special
Assumption of
Acquisition Costs as
a share deal (2.5%)
of Kirikiño (Propco)

€ 3,074,000

**(THREE MILLION, SEVENTY-FOUR THOUSAND
EUROS).**

VAT Excluded.

Market Value based
on the Special
Assumption of
Acquisition Costs as
a share deal (2.5%)
of Otxartaga
(Leasehold)

€ 11,299,000

**(ELEVEN MILLION, TWO HUNDRED AND
NINETY-NINE THOUSAND EUROS).**

VAT Excluded.

Market Value based
on the Special
Assumption of
Acquisition Costs as
a share deal (2.5%)
of Barrika Barri
(Propco)

€ 6,507,000

**(SIX MILLION, FIVE HUNDRED AND SEVEN
THOUSAND EUROS).**

VAT Excluded.

Market Value based
on the Special
Assumption of
Acquisition Costs as
a share deal (2.5%)
of Venta de Baños
(Propco)

€ 7,943,000

**(SEVEN MILLION, NINE HUNDRED AND
FORTY-THREE THOUSAND EUROS).**

VAT Excluded.

Market Value based on the Special Assumption of Acquisition Costs as a share deal (2.5%) of Matogrande (Propco)

€ 9,796,000

(NINE MILLION, SEVEN HUNDRED AND NINETY-SIX THOUSAND EUROS).

VAT Excluded.

Market Value based on the Special Assumption of Acquisition Costs as a share deal (2.5%) of Mombuey (Propco)

€ 4,726,000

(FOUR MILLION, SEVEN HUNDRED AND TWENTY-SIX THOUSAND EUROS).

VAT Excluded.

Land Value based on the Special Assumptions of a Senior Home Project (Completed and Let) and Acquisition Costs as a share deal (2.5%) in Villaverde

€ 5,683,533

(FIVE MILLION, SIX HUNDRED AND EIGHTY-THREE THOUSAND, FIVE HUNDRED AND THIRTY-THREE EUROS).

VAT Excluded.

Novel Coronavirus (COVID – 19)

The outbreak of the Novel Coronavirus (COVID-19), declared by the World Health Organisation as a "Global Pandemic" on the 11th March 2020, continues to impact many aspects of daily life and the global economy – with some real estate markets having experienced lower levels of transactional activity and liquidity. Travel restrictions have been implemented by many countries and "lockdowns" applied to varying degrees. While restrictions have now been lifted in some cases, local lockdowns may continue to be deployed as necessary – and the emergence of significant further outbreaks, or a "second wave", is possible.

The pandemic and the measures taken to tackle COVID-19 continue to affect economies and real estate markets globally. Nevertheless, as at the valuation date, some property markets have started to function again, with transaction volumes and other relevant evidence returning to levels where enough market evidence exists upon which to base opinions of value. Accordingly – and for the avoidance of doubt – our valuation is not

reported as being subject to 'material valuation uncertainty', as defined by VPS 3 and VPGA 10 of the RICS Valuation – Global Standards.

For the avoidance of doubt this explanatory note has been included to ensure transparency and to provide further insight as to the market context under which the valuation opinion was prepared. In recognition of the potential for market conditions to move rapidly in response to changes in the control or future spread of COVID-19, we highlight the importance of the valuation date.

In the case of *development* valuations, we would draw your attention to the fact that, even in normal market conditions, the residual method of valuation is very sensitive to changes in key inputs, with small changes in variables (such as the timing of the development, finance/construction costs and sales rates) having a disproportionate effect on land value. Consequently, in the current extraordinary market conditions – with construction costs increasing, supply and timing issues, fluctuating finance rates, uncertain marketing periods and a lack of recent comparables – it is inevitable that there is even greater uncertainty, with site values being susceptible to much more variance than normal.

Limitations

We have not measured the Properties on site or from scale plans subject to valuation. We have therefore assumed that the areas provided by the Client are correct.

We have not carried out independent investigations in relation to the planning status of the Properties subject to valuation.

For the purpose of the valuation we have assumed that the Properties benefit from all necessary Licences for the actual or proposed use. We have not carried out independent investigations relating to the incurred or pending costs or the number of pre-sold units at the date of the valuation. We have faithfully relied upon the information provided by the Client and have assumed that it is correct.

We have analysed the documentation provided by the Client for each asset, verifying that the data provided serves as the basis for this valuation and corresponds to what appear in the following documents:

- **Plans:** we have not measured the Properties on site or from scale plans subject to valuation. We have therefore assumed that the areas provided by the Client are correct.
- **Planning:** we have not carried out independent investigations in relation to the planning status of the Properties subject to valuation.
- **Licences:** for the purpose of the valuation we have assumed that the Properties benefit from all necessary Licences for the actual or proposed use. Either way, we have studied the provided licenses and summarise them (Annex D).

Compliance with Valuation Standards

The valuation has been prepared in accordance with the RICS Valuation – Global Standards 2017 which incorporate the International Valuation Standards (“the Red Book”).

We confirm that we have sufficient current local and national knowledge of the particular property market involved, and have the skills and understanding to undertake the valuation competently. Where the knowledge and skill requirements of The Red Book have been met in aggregate by more than one valuer within CBRE, we confirm that a list of those valuers has been retained within the working papers, together with confirmation that each named valuer complies with the requirements of The Red Book.

Special Assumptions

For the entire portfolio, our opinion of the Net Value is based both, under the assumption of the Spanish acquisition costs as a share deal (2.5%).

For Land Plot located in Villaverde (Madrid), our opinion of Market Value is based upon the Special Assumption that the proposed development is completed and stabilised.

Assumptions

The property details on which each valuation is based are as set out in this report. We have made various assumptions as to tenure, letting, town planning, and the condition and repair of buildings and sites – including ground and groundwater contamination – as set out below.

If any of the information or assumptions on which the valuation is based are subsequently found to be incorrect, the valuation figures may also be incorrect and should be reconsidered.

None.

**Variation from
Standard
Assumptions**

Market Conditions

The values stated in this report represent our objective opinion of Market Value in accordance with the definition set out above as of the date of valuation. Amongst other things, this assumes that the properties had been properly marketed and that exchange of contracts took place on this date.

Going forward, we would draw your attention to the fact that the current volatility in the global financial system has created a significant degree of turbulence in commercial real estate markets across the world. Furthermore, the lack of liquidity in the capital markets means that it may be very difficult to achieve a sale of property assets in the short-term. We would therefore recommend that the situation and the valuations are kept under regular review, and that specific marketing advice is obtained should you wish to effect a disposal.

Valuer

The Property has been valued by a valuer who is qualified for the purpose of the valuation in accordance with the RICS Valuation – Professional Standards (The Red Book).

Independence

The total fees, including the fee for this assignment, earned by CBRE Valuation Advisory S.A. (or other companies forming part of the same group of companies within Spain) from the Addressee (or other companies forming part of the same group of companies) are less than 5.0% of the total Spain revenues.

Disclosure

CBRE Valuation Advisory S.A. has carried out Valuation services only on behalf of the addressee for under 5 years.

Conflicts of Interest

We confirm that we have had no previous material involvement with the property, and that copies of our conflict of interest checks have been retained within the working papers.

Reliance

This report is for the use only of the party to whom it is addressed for the specific purpose set out herein and no responsibility is accepted to any third party for the whole or any part of its contents.

Publication

Neither the whole nor any part of our report nor any references thereto may be included in any published document, circular or statement nor published in any way without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

Such publication of, or reference to this report will not be permitted unless it contains a sufficient contemporaneous reference to any departure from the Red Book or the incorporation of the special assumptions referred to herein.

Yours faithfully



Fernando Fuente
MRICS
Vice-president
RICS Registered Valuer
For and on behalf of
CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 514 39 32

E: fernando.fuente@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 598 19 00

F: + 34 91 556 96 90

W: www.cbre.es

Project Reference: VA20-0579

Report Version: Adriano Care_31.12.20.dotx



Daniel Zubillaga
MRICS
National Director
RICS Registered Valuer
For and on behalf of
CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 598 19 00

E: daniel.zubillaga@cbre.com

2.2 SCHEDULE OF MARKET VALUES

2.2.1 Properties Held for Investment

Ref	Name	Municipality	Province	Tenure	Concession Pending Years	Type of asset/contract	Market Value (€)	PropCo Value (*) (€)	No. Beds
1	Olimpia	Bilbao	Vizcaya	Freehold	n.a.	Opco + Propco	21,198,000	13,444,000	150
2	Kirikiño	Bilbao	Vizcaya	Freehold	n.a.	Opco + Propco	4,911,000	3,074,000	49
3	Otxartaga	Ortuella	Vizcaya	Leasehold	25	Leasehold	11,299,000		120
4	Barrika Barri	Barrika	Vizcaya	Freehold	n.a.	Opco + Propco	9,213,500	6,507,000	103
5	Venta de Baños	Venta de Baños	Palencia	Freehold	n.a.	Propco	7,943,000	7,943,000	188
6	Matogrande	A Coruña	A Coruña	Freehold	n.a.	Propco	9,796,000	9,796,000	154
7	Mombuey	Mombuey	Zamora	Freehold	n.a.	Propco	4,726,000	4,726,000	120
8	Villaverde	Madrid	Madrid	Freehold	n.a.	WIP	5,683,533		n.a.
TOTAL							74,770,033	45,490,000	

(*) PropCo: Property Company. Property Company holding the asset that is operating by other company (OpCo).

2.3 SCOPE OF WORK & SOURCES OF INFORMATION

Sources of Information

We have carried out our work based upon information supplied to us by the Client, which we have assumed to be correct and comprehensive. We have been provided with the following information:

- Olimpia:
 - Leasehold Contract. ("3.1.1.3.3 PROMOCIONES ZORGES CTTO ALQUILER").
 - Property tax extract. ("3.2.3.30 IBI 2018").
 - P&L Accounts (2015 - 2018). ("3.1.4.1.70 PygAnalitica anual").
 - P&L Accounts (October 2020). ("Datos Olimpia").
 - Occupancies and turnover ("Ocupaciones y facturación").
- Kirikiño:
 - Leasehold Contract. ("2.1.1.8.3 14 Contrato arrendamiento l. Azgar").
 - Property tax extract.
 - Property Plans.
 - P&L Accounts.
- Otxartaga:
 - Leasehold Contract. ("PCG escritura contrato bideak completa").
 - Property Plans.
 - Business Plan 2021 – 2046. ("Análisis impactos concesión Parque Comercial Gorbeia v.2").
 - P&L Accounts.
- Barrika Barri:
 - Leasehold Contract. ("14 Contrato novacion arrendamiento IBB - Udazkena (1993/1998/2009/2010)").
 - Property tax extract.

- Property Plans.
- P&L accounts.
- Venta de Baños:
 - Leasehold Contract ("Contrato Clece" (2008/2009/2013/2019)).
- Matogrande:
 - Leasehold Contract. ("CONTRATO ES VIDA SAR 7-6-2013 ENTREGA 1-2-2016 Y AVAL (Matogrande)").
 - Rental forecast 2021 ("Cuadro Rentas Matogrande 2020").
 - Purchase contract. ("Cont. Compraventa Matogrande").
- Mombuey:
 - Purchase contract. ("Escritura C-V").
 - Property tax extract. ("CYL 2019 IBI AS1295").
 - Leasehold Contract. ("2019_19_12 - Adriano Cyl Bass - Arrendamiento Mombuey").
- Villaverde:
 - Business Plan ("Proyecto dic 20202).
 - Project description ("Presentación 21-01-21") and estimations.

The Properties

Our report contains a brief summary of the property details on which our valuation has been based.

Inspection

We inspected the Properties internally during December 2020.

The inspections were taken by Daniel Zubillaga – MRICS, Ignacio Lozano, Pablo Gomendio and Javier Merladet between 15th and 18th December 2020.

Areas

We have not measured the Properties but have relied upon the floor areas provided.

Environmental Matters

We have not carried out any investigation into the past or present uses of the Property, nor of any neighbouring land, in order to establish whether there is any potential for contamination and have therefore assumed that none exists.

Repair and Condition

We have not carried out building surveys, tested services, made independent site investigations, inspected woodwork, exposed parts of the structure which were covered, unexposed or inaccessible, nor arranged for any investigations to be carried out to determine whether or not any deleterious or hazardous materials or techniques have been used, or are present, in any part of the Property. We are unable, therefore, to give any assurance that the Property is free from defect.

Town Planning

We have made verbal Planning enquiries only. Information supplied to us by planning officers is given without liability on their part and we cannot therefore accept responsibility for incorrect information or for material omissions in the information supplied to us.

Titles, Tenures and Lettings

Details of title/tenure under which the Property is held and of lettings to which it is subject are as supplied to us. We have not generally examined nor had access to all the deeds, leases or other documents relating thereto. Where information from deeds, leases or other documents is recorded in this report, it represents our understanding of the relevant documents. We should emphasise, however, that the interpretation of the documents of title (including relevant deeds, leases and planning consents) is the responsibility of your legal adviser.

We have not conducted credit enquiries on the financial status of any tenants. We have, however, reflected our general understanding of purchasers' likely perceptions of the financial status of tenants.

2.4 VALUATION ASSUMPTIONS

Capital Values

The valuation has been prepared on the basis of "Market Value" which is defined as:

"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion".

No allowances have been made for any expenses of realisation nor for taxation which might arise in the event of a disposal. Acquisition costs have not been included in our valuation.

No account has been taken of any inter-company leases or arrangements, nor of any mortgages, debentures or other charges.

No account has been taken of the availability or otherwise of capital-based Government or European Community grants.

Rental Values

Rental values indicated in our report are those which have been adopted by us as appropriate in assessing the capital value and are not necessarily appropriate for other purposes nor do they necessarily accord with the definition of Market Rent.

The Properties

Where appropriate we have regarded the shop fronts of retail and showroom accommodation as forming an integral part of the building.

Landlord's fixtures such as lifts, escalators, central heating and other normal service installations have been treated as an integral part of the building and are included within our valuations.

Process plant and machinery, tenants' fixtures and specialist trade fittings have been excluded from our valuations.

All measurements, areas and ages quoted in our report are approximate.

Environmental Matters

In the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

(a) the Property is not contaminated and is not adversely affected by any existing or proposed environmental law;

(b) any processes which are carried out on the Property which are regulated by environmental legislation are properly licensed by the appropriate authorities.

Repair and Condition

In the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

(a) there are no abnormal ground conditions, nor archaeological remains, present which might adversely affect the current or future occupation, development or value of the property;

(b) the Property is free from rot, infestation, structural or latent defect;

(c) no currently known deleterious or hazardous materials or suspect techniques, including but not limited to Composite Panelling, have been used in the construction of, or subsequent alterations or additions to, the Property; and

(d) the services, and any associated controls or software, are in working order and free from defect.

We have otherwise had regard to the age and apparent general condition of the Property. Comments made in the property details do not purport to express an opinion about, or advise upon, the condition of uninspected parts and should not be taken as making an implied representation or statement about such parts.

Title, Tenure, Planning and Lettings

Unless stated otherwise within this report, and in the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

- (a) the Property possesses a good and marketable title free from any onerous or hampering restrictions or conditions;
- (b) all buildings have been erected either prior to planning control, or in accordance with planning permissions, and have the benefit of permanent planning consents or existing use rights for their current use;
- (c) the Property is not adversely affected by town planning or road proposals;
- (d) all buildings comply with all statutory and local authority requirements including building, fire and health and safety regulations;
- (e) only minor or inconsequential costs will be incurred if any modifications or alterations are necessary in order for occupiers of each Property to comply with the provisions of the relevant disability discrimination legislation;
- (f) there are no tenant's improvements that will materially affect our opinion of the rent that would be obtained on review or renewal;
- (g) tenants will meet their obligations under their leases;
- (h) there are no user restrictions or other restrictive covenants in leases which would adversely affect value;
- (i) where appropriate, permission to assign the interest being valued herein would not be withheld by the landlord where required; and
- (j) vacant possession can be given of all accommodation which is unlet or is let on a service occupancy.

3

PROPERTY REPORT

3.1 PROPERTY DETAILS

3.1.1 Location



Source: CBRE

Ref.	Street	ZIP Code	Municipality	Province
1	C/ Egaña, 12	48010	Bilbao	Vizcaya
2	C/ Torre Gorostizaga, 2-4	48004	Bilbao	Vizcaya
3	Barrio Otxartaga, 28	48530	Ortuella	Vizcaya
4	Errepidea Nagusia, 7	48650	Barrika	Vizcaya
5	C/ Barbotan, 2	34200	Venta de Baños	Palencia
6	Rúa Federico García, 2	15009	A Coruña	A Coruña
7	Cañada de las Urrietas, s/n	49310	Mombuey	Zamora
8	C/ Estefanita, 74	28021	Madrid	Madrid

3.1.2 Accommodation

We have not measured the property, but as instructed, we have relied upon floor areas provided to us by the Client.

3.1.3 State of Repair

CBRE have not undertaken a structural survey, nor tested the services. We have not been supplied with a survey report prepared by any other firm. We have undertaken only a limited inspection for valuation purposes.

3.1.4 Environmental Considerations

We have been instructed not to make any investigations in relation to the presence or potential presence of contamination in land or buildings or the potential presence of other environmental risk factors and to assume that if investigations were made to an appropriate extent then nothing would be discovered sufficient to affect value.

We have not carried out investigation into past uses, either of the properties or of any adjacent lands, to establish whether there is any potential for contamination from such uses or sites, or other environmental risk factors and have therefore assumed that none exists.

3.1.5 Town Planning

We have not undertaken any enquiries regarding the Planning Status of the assets as we have not been asked to by the Client.

We are not aware of any issues which would adversely impact upon the value of the property.

3.1.6 VAT

All rents and capital values stated in this report are exclusive of VAT.

3.2 LEGAL CONSIDERATIONS

3.2.1 Tenure

We understand that there is 1 property held leasehold and the other 7 are held freehold. The main clauses of the lease (Otxartaga) are summarised below:

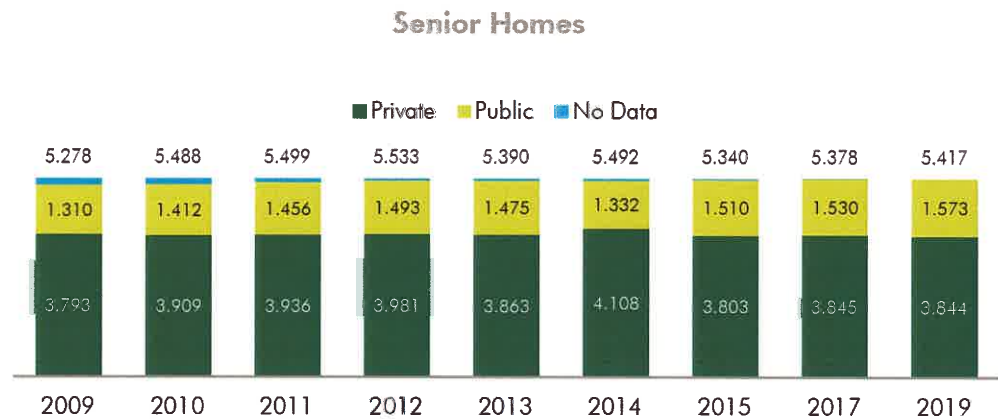
Current Freeholder	Bideak – Bizkaiko Bideak, S.A.
Term	40 years from the end of the construction works (2006 - 2046).
Current Rent	None.
Indexation	No indexation has been applied.
Permitted Use	Construction of a Senior Home residence.
Expenses	The concessionaire will oversee expenses and taxes.

3.3 MARKET COMMENTARY

Supply

Senior Homes

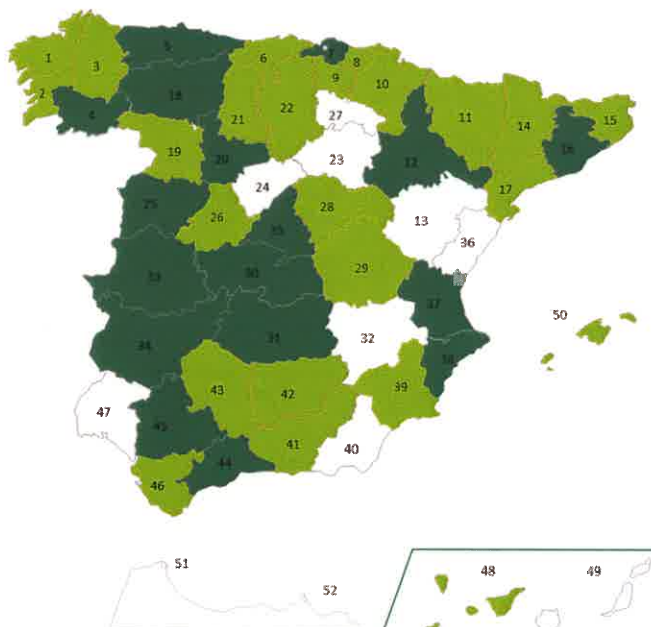
In Spain, there are 5,417 Senior Homes. Since 2009, this figure has increased by almost 0.26% (CAGR). The following graph shows the variations in the number of centres from 2009 until 2019 (latest data available) broken down by typology (private and public):



Source: CSIC (2019); DBK

The following map shows the number of Senior Homes per province. The provinces are colour-coded depending on the number of centres in the area:

Distribution of number of Senior Houses (2019):



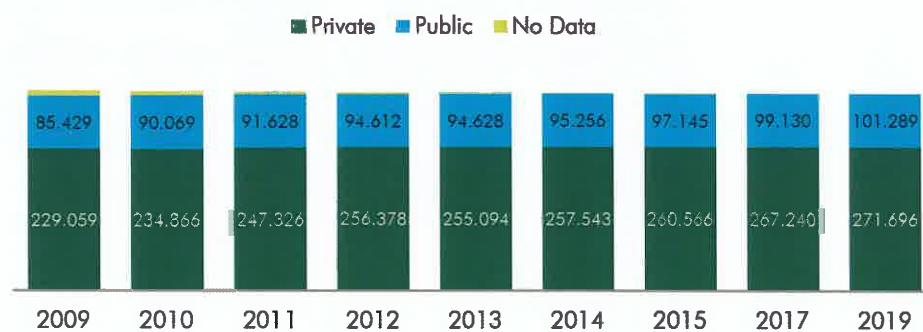
Ref.	MORE THAN 100	Ref.	BETWEEN 50 & 100	Ref.	LESS THAN 50
16	Barcelona 756	38	Alicante 97	26	Ávila 41
35	Madrid 425	22	Burgos 94	32	Albacete 41
7	Vizcaya 213	9	Álava 93	40	Almería 41
5	Asturias 189	29	Cuenca 90	24	Segovia 41
37	Valencia 189	1	A Coruña 89	36	Castellón 41
12	Zaragoza 188	43	Córdoba 86	47	Huelva 31
45	Sevilla 188	15	Girona 86	13	Teruel 31
30	Toledo 188	14	Lleida 83	23	Soria 31
33	Cáceres 152	10	Navarra 78	49	Las Palmas 31
44	Málaga 130	17	Tarragona 77	24	La Rioja 31
25	Salamanca 122	28	Guadalajara 75		
20	Valladolid 116	41	Granada 74		
34	Badajoz 113	42	Jaén 72		
18	León 111	46	Cádiz 69		
4	Ourense 109	2	Pontevedra 69		
31	Ciudad Real 108	8	Guipúzcoa 67		
		48	Sta. Cruz de Tenerife 66		
		6	Cantabria 65		
		19	Zamora 64		
		50	Baleares 61		
		39	Murcia 59		
		21	Palencia 57		
		11	Huesca 55		
		3	Lugo 54		

Source: CSIC (2019)

Beds

The total number of senior housing beds in Spain is 372,985. There has been an upward trend in the last years, although in 2013 there was a slight downturn:

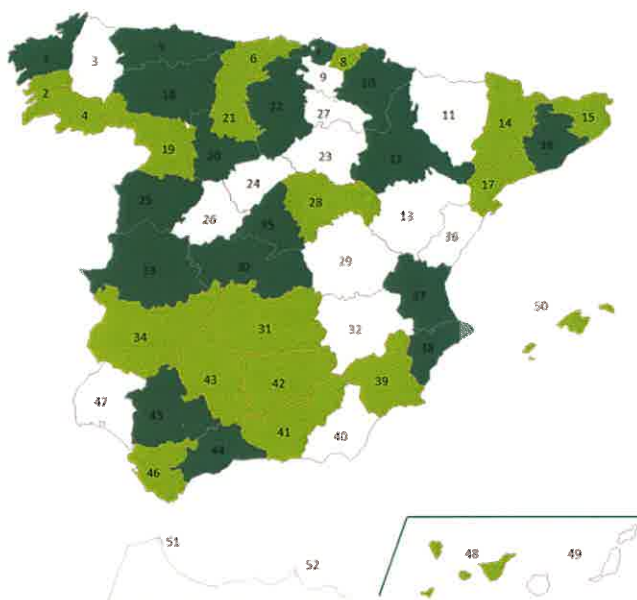
Evolution of beds per residence typology (2009-2019):



Source: CSIC (2019)

The following map shows the number of senior housing beds per province. The provinces are colour-coded depending on the number of beds in the area:

Distribution of number of beds (2019):



Ref.	MORE THAN 6,000
35	Madrid 48,768
16	Barcelona 45,794
37	Valencia 15,515
12	Zaragoza 12,420
5	Asturias 12,313
7	Vizcaya 11,584
30	Toledo 9,987
45	Sevilla 8,354
20	Valladolid 7,578
18	León 7,544
44	Málaga 7,483
33	Cáceres 7,421
25	Salamanca 7,197
34	Badajoz 6,330
38	Alicante 8,168
1	A Coruña 6,887
22	Burgos 6,715
10	Navarra 6,149
6	Cantabria 6,024

Ref.	BETWEEN 6,000 & 4,000
31	Ciudad Real 5,846
17	Tarragona 5,807
8	Guipúzcoa 5,616
15	Girona 5,519
43	Córdoba 5,474
4	Ourense 5,465
46	Cádiz 5,378
41	Granada 5,294
39	Murcia 5,192
50	Baleares 5,110
14	Lleida 4,895
2	Pontevedra 4,863
42	Jaén 4,749
19	Zamora 4,388
48	Sta. Cruz de Tenerife 4,330
21	Palencia 4,077
28	Guadalajara 4,008

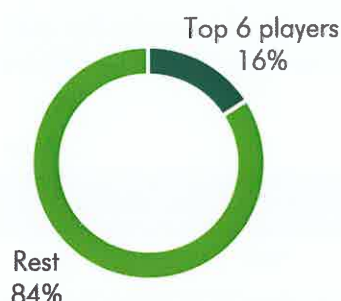
Ref.	LESS THAN 4,000
3	Lugo 3,964
40	Almería 3,495
26	Ávila 3,484
11	Huesca 3,437
32	Albacete 3,420
29	Cuenca 3,388
9	Álava 3,334
24	La Rioja 3,209
36	Castellón 3,127
49	Las Palmas 2,997
24	Segovia 2,968
13	Teruel 2,567
23	Soria 2,506
47	Huelva 2,358

Source: CSIC (2019)

Main Players

On one hand, the Spanish market is very atomized, with many owners managing their own small businesses. On the other hand, the excess of demand positively influences with high occupancy rates, especially in the top 6 operators.

Top 6 Players Market Share:

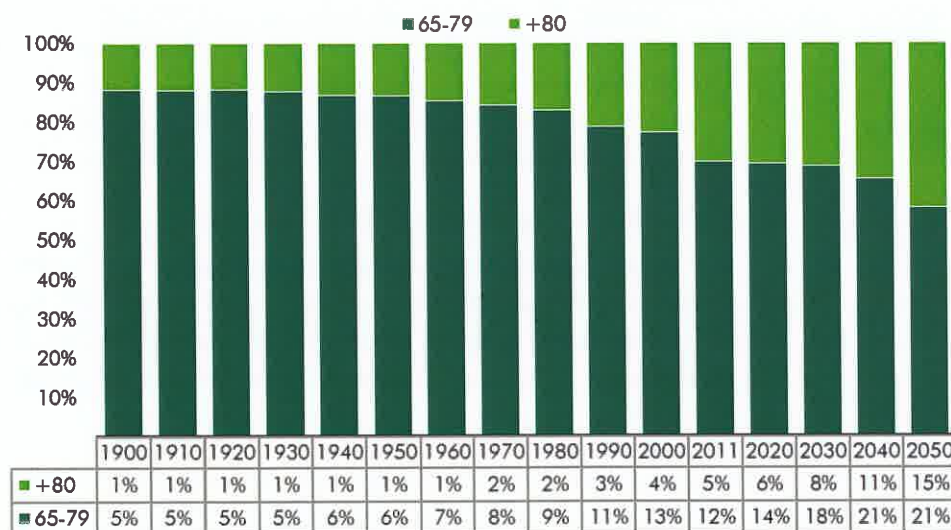


Source: DBK (2016)

Demand

The population aged over 65 in Spain has grown exponentially; this is mainly due to the baby boom phenomenon, which originated almost 14 million newborns between 1945 and 1965. In 2011 the National Institute of Statistics (INE), published that the number of people over the age of 65 was 8.9 million (accounting for 17% of the total population). At present, the population over 65 years of age amounts to 9.1 million (representing more than 19% of the total population). This figure is expected to rise to 15 million by 2050 (representing 36% of the total population):

Evolution of population over 65 since 1900 to 2050:



Source: INE (2011 census) & INE (2018)

Cataluña (16%), Andalucía (16%), Madrid (13%) and Valencia (10%) hold 55% of the total population over the age of 65 in Spain.

According to the INE latest life expectancy statistics (elaborated in 2014), the life expectancy for the year 2024 is 82.75 years for men (3.45% higher than 2013 population census) and 87.71 years for women (2.45% higher than 2013 population census). For 2029 the life expectancy for men is 83.99 years (5.00% higher than 2013 population census) and 88.68 years for women (3.59% higher than 2013 population census).

Life expectancy in Spain:

Years	Birth life expectancy		Life expectancy from 65 years	
	Men	Women	Men	Women
2016	80.264	85.715	19.077	22.965
2017	80.479	85.856	19.207	23.083
2018	80.692	85.996	19.336	23.201
2019	80.902	86.135	19.466	23.318
2020	81.109	86.273	19.595	23.435
2030	83.052	87.607	20.882	24.585
2040	84.805	88.857	22.146	25.694
2050	86.412	90.027	23.376	26.757
2060	87.898	91.119	24.561	27.765

Source: INE (2016)

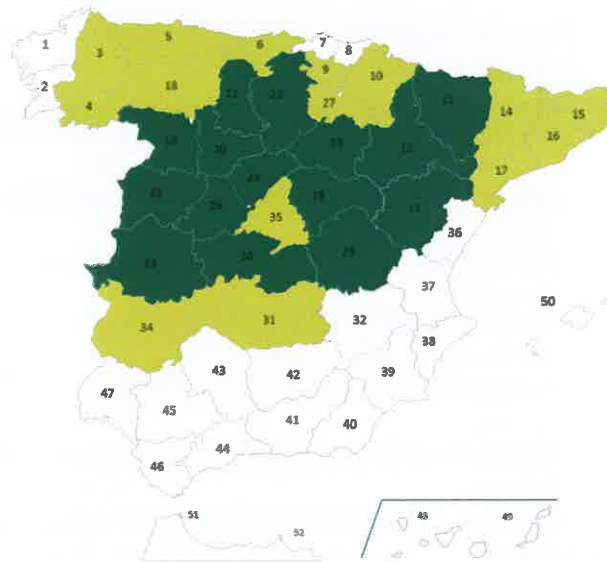
People over 65 and 85 living in Senior Homes

The latest report supplied by INE estimate that the national average of the people aged over 65 that live at a Senior Home stands at 3.4%. The three communities with the highest ratio of elderly living at a care home are Castilla-la Mancha (5.6%), Castilla y León (5.5%) and Aragón (4.9%), while the Islas Canarias (1.7%) and Murcia (1.7%) have the lowest percentage.

The national average of the people aged over 85 that live at a Senior Home stands at 24.1%. The three communities with the highest ratio of elderly over the age of 85 living at a care home are Castilla-la Mancha (35.8%), Castilla y León (31.1%) and Aragón (29.9%), while Galicia (14.9%) and Murcia (14.4%) have the lowest percentages.

World Health Organization (WHO)

The WHO recommends that there be 5 beds for every 100 people over the age of 65. Considering the population growth forecasts of the people aged over 65 and the number of beds available in Spain, more than double the number of beds that currently exist will be necessary in the next 33 years (approximately 400,000 more beds). The following graph shows the bed coverage average per province:

Ratio beds per population older than 65 years:

Ref.	Above the WHO Average
23	Soria 11.02
21	Palencia 9.98
28	Guadalajara 9.69
24	Segovia 8.55
26	Ávila 8.49
19	Zamora 8.25
33	Cáceres 8.20
25	Salamanca 8.20
30	Toledo 8.03
13	Teruel 7.94
22	Burgos 7.93
29	Cuenca 7.39
11	Huesca 6.94
20	Valladolid 6.36
12	Zaragoza 6.09
18	León 6.06
31	Ciudad Real 5.84
14	Uleida 5.82
4	Ourense 5.66

Ref.	Near the WHO Average
24	La Rioja 4.84
34	Badajoz 4.84
9	Álava 4.84
10	Navarra 4.79
6	Cantabria 4.75
5	Asturias 4.68
32	Albacete 4.57
7	Vizcaya 4.42
16	Barcelona 4.28
35	Madrid 4.13
3	Lugo 4.13
15	Girona 4.02
42	Jaén 3.90
17	Tarragona 3.82
43	Córdoba 3.64

Ref.	Below the WHO Average
8	Guipúzcoa 3.50
40	Almería 3.31
41	Granada 3.23
37	Valencia 3.19
50	Baleares 2.86
36	Castellón 2.81
47	Huelva 2.72
46	Cádiz 2.63
44	Málaga 2.61
45	Sevilla 2.61
48	Sta. Cruz de Tenerife 2.50
1	A Coruña 2.50
2	Pontevedra 2.30
38	Alicante 2.23
39	Murcia 2.22
49	Las Palmas 1.79

Source: CSIC (2019)

As we can see from the map above, Soria (11.0) and Palencia (9.9) have the highest bed coverage ratio in Spain with around 11 beds per 100 elderly people while the lowest is Las Palmas (1.8) and Murcia (2.2) with around 2 beds per 100 elderly people.

Another factor to consider that would increase the potential demand is the European trend of Senior Home tourism. Spain represents an attractive alternative for certain North European countries due to its standard of living and climate.

Tariffs

Private Senior Homes

The price of private and public beds at Senior Homes by Autonomous Community is as follows:

AACC	Public Tariffs 2017		Private Tariffs 2017	
	ADR	€/month	ADR	€/month
Andalucía	48.88	1,466	52.98	1,589
Aragón	50.69	1,521	49.94	1,498
Asturias	50.58	1,517	53.63	1,609
Canarias	55.26	1,658	67.65	2,030
Cantabria	50.26	1,508	61.71	1,851
Castilla y León	46.76	1,403	49.84	1,495
Castilla la Mancha	51.43	1,543	43.06	1,292
Cataluña	61.31	1,839	61.03	1,831
Valencia	51.01	1,530	48.05	1,441
País Vasco	75.45	2,263	75.63	2,269
Extremadura	55.15	1,655	43.89	1,317
Galicia	48.99	1,470	57.99	1,740
Baleares	61.53	1,846	60.37	1,811
Madrid	56.32	1,690	61.96	1,859
Murcia	48.67	1,460	54.15	1,625
Navarra	68.01	2,040	67.41	2,022
La Rioja	54.94	1,648	64.28	1,928

Source: CSIC (2017)

The price difference between the Autonomous Communities reaches almost 40%; having the highest rates in País Vasco with € 2,269 / month and the lowest in Extremadura with € 1,317 / month.

3.3.1 Investment Market Commentary

Between 2015 and 2016, there was a trend change compared to previous years, as the residential housing market began to show a greater activity. The following table shows the most significant transactions from the year 2016 to date, which have mostly been of a corporate nature:

Main Transactions of Elderly-Care Homes:

Year	Q	Asset	Beds	Number of centers	Price (€M)	Purchaser	Vendor
2016	Q2	Grupo Amma	5,500	31	220	Maison de Famille	Caixabank
2016	Q3	Geroresidencias	5300	22	70	Amonea	Gala Capital
2016	Q3	Sanyres	3,300	18	n.a.	Grupo Orpea	BBVA
2016	Q4	SARquavitae	10,800	70	500	PAI Partners	SARquavitae
2016	Q4	SARquavitae	2,300	16	116	Eurosic Lagune	SARquavitae
2016		Centro Residencial La Seu	n.a.	n.a.	n.a.	Sanitas Mayores	La Seu
2017	Q1	Grupo Amma	700	4	25	Healthcare Activos	Grupo Amma
2017	Q1	Vitalia	6,600	35	225	CVC Capital Partners	Portobello
2017	Q2	Residencia "La Estrella"	148	1	19.5	Healthcare Activos	Hekania

Year	Q	Asset	Beds	Number of centers	Price (€M)	Purchaser	Vendor
2017	Q3	Residencia "Los Tilos"	258	1	16	Healthcare Activos	Goldman Sachs
2017	Q3	Clínica San Antoni	300	1	20	Primonial	Hucasve
2017	Q3	HimeVi (Geriatros)	n.a.	n.a.	n.a.	Geriatros (ICG y Sagesse Retraite Santé)	PAI Partners
2017	Q2	Centros "Valdeluz"	840	n.a.	50	Sanitas Mayores	Arpada
2017	Q2	Geriana Centro Residencial	133	1	n.a.	La Saleta Armonea	n.a.
2018	Q1	La Saleta	800	6	35	Primonial	La Saleta Armonea
2018	Q1	Residencias Plaza Real	n.a.	3	40	Healthcare Activos	Grupo Baugestión
2018	Q2	Urtinsa	840	5	50	Private Investor	Family Urtinsa
2018	Q4	Residencias Familiares para Mayores	1,300	7	60	Korian	García-Lavigne family
2019	Q3	JV Healthcare-Altamar	3,511	20	250	JV: Altamar & Oaktree	Healthcare
2019		Thor Equities	704		46.3	Confinimmo	Thor Equities
2020	T3	Residencias Mostoles y Madrid	361	2	26	Care Property Invest	n.d.
2020	T4	Residencias Mapfre	800	5	54	Healthcare Activos	Mapfre

Source: CBRE (2020)

The most outstanding operations of 2016 were the sale of Sanyres to Grupo Orpea for 125 million euros, the sale of SARquavitaie to PAI Partners for 500 million euros and the sale of part of the SARquavitaie portfolio to Eurosic Lagune through a Sale-and-Leaseback operation.

In 2017 Grupo Amma carried out a Sale-and-Leaseback operation of 4 residences with Healthcare Activos, the first Spanish SOCIMI specialized in the healthcare sector, for approximately 25 million euros. Moreover, Vitalia Home was sold by Portobello Group (bought for 180 million euros in Q3 2015) to CVC Capital Partners for around 225 million euros.

In 2018, we have to remark the transaction of "Residencias para Mayores", that sold its entire portfolio composed of seven assets to the number one senior housing operator by number of beds in Europe, Korian. This transaction has been important for the industry in Spain, given its volume and the relevance of the players involved.

In 2019, the most outstanding transaction was the one involving Healthcare Activos and Oaktree with Altamar.

Indeed, last year, the most relevant transaction was the purchase by Healthcare Activos Yield SOCIMI of five nursing homes operated by Domusvi from Mapfre through the acquisition of the company Maquavit, for around 50 million euros.

3.4 VALUATION CONSIDERATIONS

3.4.1 Valuation Methodology

Due to the different nature of every asset, we have developed diverse methodologies for each of them in order to reach the Market Value.

Nevertheless, for each asset we have inputted the valuation into a ten-year cashflow. After making assumptions to rental growth, cost inflation and exit yield we are able to arrive at an indicative IRR we have then used to further benchmark our valuation.

Our key valuation assumptions are set out in detail below in "Annex C"

3.5 OPINION OF VALUE

3.5.1 Market Value based on the Special Assumption of Acquisition Costs as a share deal (2.5%) of Olimpia (Propco)

€ 13,444,000

(THIRTEEN MILLION, FOUR HUNDRED AND FORTY-FOUR THOUSAND EUROS).

VAT Excluded.

Yield Profile

Exit Yield 5.25%

Discount Rate 7.14%

3.5.2 Market Value based on the Special Assumption of Acquisition Costs as a share deal (2.5%) of Kirikiño (Propco)

€ 3,074,000

(THREE MILLION, SEVENTY-FOUR THOUSAND EUROS).

VAT Excluded.

Yield Profile

Exit Yield 5.50%

Discount Rate 7.39%

3.5.3 Market Value based on the Special Assumption of Acquisition Costs as a share deal (2.5%) of Otxartaga (Leasehold)

€ 11,299,000

(ELEVEN MILLION, TWO HUNDRED AND NINETY-NINE THOUSAND EUROS).

VAT Excluded.

Yield Profile

Exit Yield 10.93%

Discount Rate 8.84%

3.5.4 Market Value based on the Special Assumption of Acquisition Costs as a share deal (2.5%) of Barrika Barri (Propco)

€ 6,507,000

(SIX MILLION, FIVE HUNDRED AND SEVEN THOUSAND EUROS).

VAT Excluded.

Yield Profile

Exit Yield 5.65%

Discount Rate 7.54%

3.5.5 Market Value based on the Special Assumption of Acquisition Costs as a share deal (2.5%) of Venta de Baños (Propco)

€ 7,943,000

(SEVEN MILLION, NINE HUNDRED AND FORTY-THREE THOUSAND EUROS).

VAT Excluded.

Yield Profile

Exit Yield	5.50%
Discount Rate	7.39%

3.5.6 Market Value based on the Special Assumption of Acquisition Costs as a share deal (2.5%) of Matogrande (Propco)

€ 9,796,000

(NINE MILLION, SEVEN HUNDRED AND NINETY-SIX THOUSAND EUROS).

VAT Excluded.

Yield Profile

Exit Yield	5.15%
Discount Rate	7.30%

3.5.7 Market Value based on the Special Assumption of Acquisition Costs as a share deal (2.5%) of Mombuey (Propco)

€ 4,726,000

(FOUR MILLION, SEVEN HUNDRED AND TWENTY-SIX THOUSAND EUROS).

VAT Excluded.

Yield Profile

Exit Yield	6.00%
Discount Rate	8.15%

3.5.8 Land Value under the Special Assumptions of a Senior Home Project and Acquisition Costs as a share deal (2.5%) in Villaverde

€ 5,683,533

(FIVE MILLION, SIX HUNDRED AND EIGHTY-THREE THOUSAND, FIVE HUNDRED AND THIRTY-THREE EUROS).

VAT Excluded.

Yield Profile

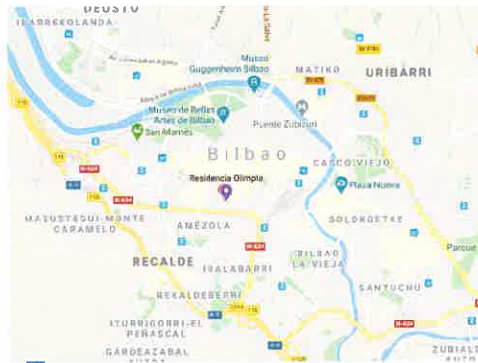
Exit Yield	5.25%
Discount Rate	7.40%

A

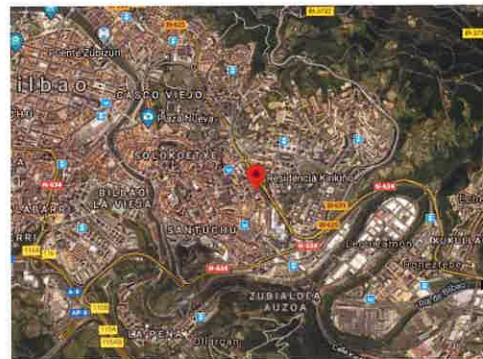
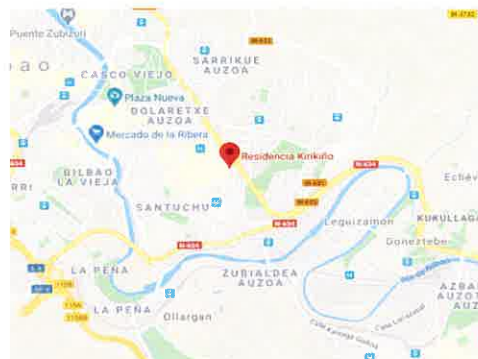
LOCATION PLANS

LOCATION PLANS

Olimpia:

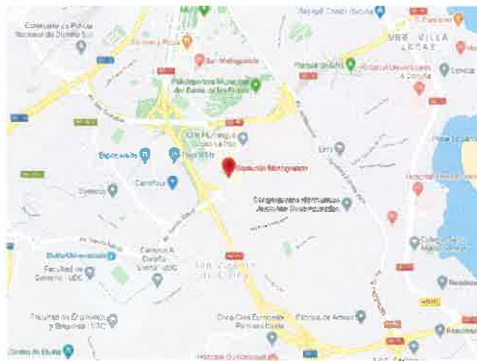


Kirikiño:



Otxartaga:







B

PHOTOGRAPHS

PHOTOGRAPHS

Olimpia:



Date: December 2020

Kirikiño:

Date: December 2020

Otxartaga:



Date: December 2020

Barrika Barri:



Date: December 2020

Venta de Baños:



Date: December 2020

Matogrande:



Date: December 2020

Mombuey:

Date: December 2020

Villaverde:

Date: December 2020

**INDIVIDUAL
REPORTS**

INDIVIDUAL REPORTS

Valuation Date:

31-dic.-20

Report Date:

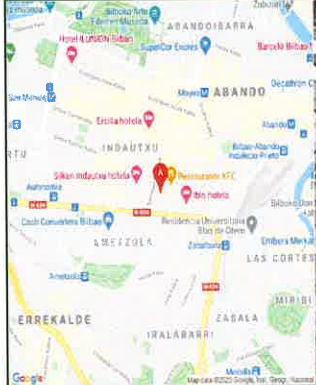
22-feb.-21

CBRE

Olimpia Senior Home, Calle Egaña, 12 (Bilbao)

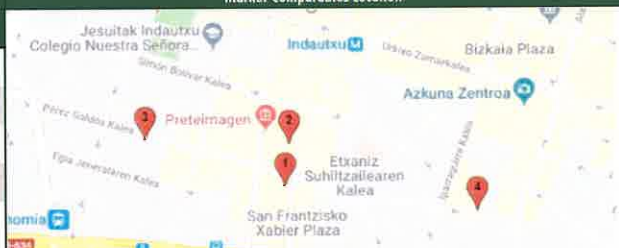
Asset Description	Key Metrics			
Olimpia Egoitzia is an up & running Senior Home with 150 beds located in Bilbao's city center. The asset distribution can be described the following way: below ground, ground and 6 upper floors. The total built area of 5,227 sqm is distributed in 4,601 sqm above ground and 626 sqm below ground.	Gross Market Value (€)	13,780,000	Exit Yield (%)	5.25%
	Market Acquisition Costs (€)	336,000	Discount Rate (%)	7.14%
	Net Market Value (€)	13,444,000	Effort Rate (€ Est. 2023)	2.01
	Value per bed (€)	89,627	GLA Above Ground (sqm)	4,601
	Value per sqm (€)	2,922	Sqm/Bed	30.7
	Net Initial Yield (%)	5.13%	Beds	150
From an operational point of view, the asset has been managed by Olimpia Bass, S.L. since 2007 and its 150 beds are distributed in 2 different typologies: private (98) and subsidized (52, by the regional government, Diputación Foral de Bizkaia).				

From an operational point of view, the asset has been managed by Olimpia Bass, S.L. since 2007 and its 150 beds are distributed in 2 different typologies: private (98) and subsidized (52, by the regional government, Diputación Foral de Bizkaia).

Location Maps	Location Description
	The asset is located in Bilbao, a well-known city in the north of Spain. It is the most populated capital of the Basque Country Autonomous Community with more than 347k inhabitants in the municipality and around 1,153k in the metropolitan area ("Greater Bilbao"). Bilbao belongs to the Vizcaya province. The population over 65 years represent the 22.7% of Bilbao's population ("Greater Bilbao") and 24.0% of Bilbao's city population (Municipality). Olimpia Nursing Home is at the 12th of Egaña Street, on the Ametzola neighborhood. Its centric location grants access to a wide range of leisure and cultural, commercial and administrative services. One of the main attributes of this asset is, the already mentioned, centric location. It is perfectly communicated with Bilbao's city center and the surroundings neighborhoods by private and public transport. It also has a short distance to Plaza Moyua, the epicenter of Bilbao.
Market Commentary	
Thanks to the strong dynamism seen in the (Nursing Home) submarket of the alternative sector, the city of Bilbao has become one of the most attractive location to invest. This has been supported by the good intrinsic indicators that the city offers (purchasing power, number of person above 65 years old of age, scarcity of quality and modern offer, etc.). The Spanish weighted average price per stay in a private residence for elderly people is €1,778 per month (excluding VAT), while in the province of Vizcaya it stands at €2,195 (below the average in the Basque Country: €2,269), according to the last data published in 2017 by "Inforsidencias". We have considered as potential competitors for Olimpia the following assets: Hermanas Angélicas (80-85 beds), Indautxu Gurena (84 beds) and San Antonio (86 beds). Each of these Nursing Homes have a different size according to the number of beds, but they become effective competitors due to their location and services.	

Demographic Indicators



Market Comparables				Market Comparables Location
Scheme Name	Operator	Beds	Location	
1. Hermanas Angélicas	Private	80/85	Pérez Galdós Kalea, 5, 48010 Bilbao, Bizkaia	
2. Indautxu Gurena	Private	84	Gregorio de la Revilla Zumarkalea, 28, 48010 Bilbao, Bizkaia	
3. San Antonio	Private	86	Pérez Galdós Kalea, 19, 48010 Bilbao, Bizkaia	
4. Olimpia	Private	150	C/ Egaña, 12, 48010 Bilbao, Bizkaia	

Opinion Value	Valuation Methodology
- The analyzed asset is located in Bilbao, a well-known city in the north of Spain. - Thanks to the strong dynamism seen in the (Nursing Home) submarket of the alternative sector, the city of Bilbao has become one of the most attractive location to invest. This has been supported by the good intrinsic indicators that the city offers (purchasing power, number of person above 65 years old of age, scarcity of quality and modern offer, etc.). - Propco: The current lease agreement was signed in 2010 and has a lease period of 30 years, starting on the original agreement signing date in 2007 and terminating in 2037. The settled lease value (rent) for 2021 is €755,005 (€13.67/sqm/month). - We believe the Property (PropCo) has a value of around €89,600/bed.	For the purpose of the present valuation report, we have been provided with the last 4 years P&L Accounts (not audited) of the analyzed property as well as the lease agreement that binds the Property and the Operating Company. Thus, we have assumed that the information provided by the Client is complete and accurate. As the Propco and Opco belong to the same Holdco and the existing rent could be considered as an intercompany rent, the valuation assumes a market rent of 1.06 (EBITDAR/rent) on the first year of the 10-year cash-flow. The current lease agreement was signed in 2010 and has a lease period of 30 years, starting on the original agreement signing date in 2007 and terminating in 2037. The settled lease value (rent) for 2021 is €755,005 (€13.67/sqm/month). Additionally, we have considered a Property Tax of c. €23k per year and a Capex of €44k for 2021. The applied exit yield (5.25%) mainly in accordance with the nature, quality and experience of the Operator. Finally, the projected cash flows have been discounted applying a rate of 7.14% in order to take into account the CPI evolution as well as the uncertainty caused by COVID-19.



CBRE

Valuation Date:

31-dic.-20

Report Date:

22-feb.-21

CBRE

Kirikiño Senior Home, Calle Torre Gorostizaga, 2-4 (Bilbao)

Asset Description

Kirikiño is an up & running Senior Home with 49 beds located in Bilbao, along the Santuchu neighborhood. The asset belongs to a residential building in which occupies 3 floors: basement, ground and above ground. The total built area above ground is around 2,000 sqm.

From an operational point of view, the asset has 49 beds that are distributed in 2 different typologies: private (34) and subsidized (15). Additionally, there are 20 daily care spaces.

Key Metrics

Gross Market Value (€)	3,151,269	Est. Yield (%)	5.50%
Market Acquisition Costs (€)	77,269	Discount Rate (%)	7.39%
Net Market Value (€)	3,074,000	Effort Ratio (x Est. 2023)	2.83
Value per bed (€)	62,735	GIA Above Ground (sqm)	2,000
Value per sqm (€)	1,537	Sqm/Bed	40.8
Net Initial Yield (%)	-5.33%	Beds	49

Location Maps



Location Description

The asset is located in Bilbao, a well-known city in the north of Spain. Bilbao is the most populated capital of the Basque Country Autonomous Community with more than 347k inhabitants in the municipality and around 1,153k in the metropolitan area ("Greater Bilbao"). It belongs to the Vizcaya province. The population over 65 years represent the 22.7% of Bilbao's population ("Greater Bilbao") and 24.0% of Bilbao's city population (Municipality). Kirikiño is at the 4th of Torre Gorostizaga Street, in the Santuchu neighborhood. The asset is based within a consolidated residential area with a wide range of services supplied. The subject elderly house is well communicated with Bilbao's city center and the surrounding neighborhoods by private and public transport. The short distance in between the asset and Europe's Park can be seen as one of its most attractive attribute.

Market Commentary

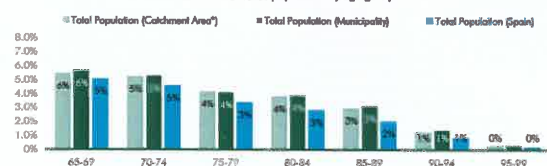
Thanks to the strong dynamism seen in the (Nursing Home) submarket of the alternative sector, the city of Bilbao has become one of the most attractive location to invest. This has been supported by the good intrinsic indicators that the city offers (purchasing power, number of person above 65 years old of age, scarcity of quality and modern offer, etc.).

The Spanish weighted average price per stay in a private residence for elderly people is €1,778 per month (excluding VAT), while in the province of Vizcaya it stands at €2,195 (below the average in the Basque Country: €2,269), according to the last data published in 2017 by "Infioresidencias".

We have considered as potential competitors for Kirikiño the following assets: Anai Artea III (24 beds), DomusVi Miraflores (139 beds) and DomusVi Arbidua (50 beds). Anai Artea III has a different size according to the number of beds, but it becomes effective competitor due to its location and services.

Demographic Indicators

Share of the total population by age groups



Population distribution (>65 & >85 year old)



Population pyramid



The total population is expressed in thousands.

WHO Ratio: World Health Organization suggest that the optimal ratio should be around 5 beds per each 100 person older than 65 years.

* Catchment area: 10 minutes drive from the subject asset.

Market Comparables

Scheme Name	Operator	Beds	Location
1. Kirikiño	Private	49	Torre Gorostizaga, 4, 48004 Bilbao, Bizkaia
2. Anai Artea III	Private	24	Fernando Jiménez, 15, 48004 Bilbao, Bizkaia
3. DomusVi Miraflores	Private	139	Avenida Miraflores, 17, 48004 Bilbao, Bizkaia
4. DomusVi Arbidua	Private	50	Arbidua, 9, 48004 Bilbao, Bizkaia

Market Comparables Location



Opinion Value

- The analyzed asset is located in Bilbao, a well-known city in the north of Spain.

- Thanks to the strong dynamism seen in the (Nursing Home) submarket of the alternative sector, the city of Bilbao has become one of the most attractive location to invest. This has been supported by the good intrinsic indicators that the city offers (purchasing power, number of person above 65 years old of age, scarcity of quality and modern offer, etc.).

- PropCo: The current lease agreement was signed in 1999 and has a lease period of 25 years, starting on the original agreement signing date in 1999 and terminating in December 2023. The settled lease value (rent) for 2021 is €107,993 (€4.50/sqm/month). For the purpose of the valuation, we have assumed a market rent from 2024 of €218,832 (€9.12/sqm/month).

- We believe the Property (PropCo) has a value of c. €62,700/bed.

Valuation Methodology

For the purpose of the present valuation report, we have been provided with the last 5 years P&L Accounts (not audited) of the analyzed property as well as the lease agreement that binds the Property and the Operating Company. Thus, we have assumed that the information provided by the Client is complete and accurate.

In order to value the Property Company (PropCo), we have projected the already existing lease agreement for the next 3 years and assumed that from 2024 the lease contract will be in line with the market.

The current lease agreement was signed in 1999 and has a lease period of 25 years, starting on the original agreement signing date in 1999 and terminating in December 2023. The settled lease value (rent) for 2021 is €107,993 (€4.50/sqm/month). For the purpose of the valuation, we have assumed a market rent from 2024 of €218,832 (€9.12/sqm/month).

For valuation purposes, we have considered a Property Tax of c. €5k per year and a Capex of €267k for 2021. The applied exit yield (5.50%) mainly in accordance with the nature, quality and experience of the Operator. Additionally, the projected cash flows have been discounted applying a rate of 7.39% in order to take into account the CPI evolution as well as the uncertainty caused by COVID-19.



CBRE

Valuation Date:

31-dic.-20

Report Date:

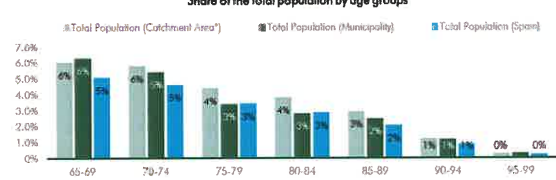
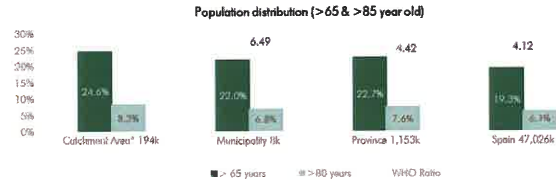
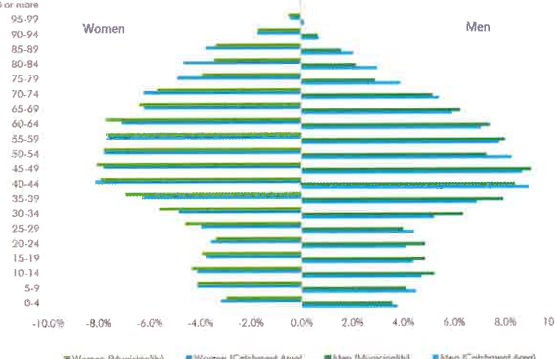
22-feb.-21

CBRE

Otxartaga Senior Home (Leasehold), Barrio Otxartaga, 28 (Ortuella)

Asset Description	Key Metrics			
Otxartaga Leasehold is an up & running Senior Home with 120 beds located in Ortuella municipality. The asset distribution can be described the following way: basement, ground and 3 upper floors. The total built area of 7,928 sqm is distributed along 5,795 sqm above and 2,132 sqm below ground. The leasehold contract period will end up on February 2047 (26 years remaining).	Gross Market Value (€)	11,581,500	Exit Yield (%)	10.93%
	Market Acquisition Costs (€)	282,500	Discount Rate (%)	8.84%
	Net Market Value (€)	11,299,000	Pending years of lease	26
	Value per bed (€)	94,158	GLA Above Ground (sqm)	5,795
	Value per sqm	1,950	Sqm/Bed	48.3
	Net Initial Yield (%)	8.46%	Beds	120
In terms of operation, the asset has been managed by Bioger, S.L. and its 120 beds are distributed in 2 different typologies: private (36) and subsidized (84). Additionally, there are 40 daily care places.				

Location Maps	Location Description
 	The asset is located in Ortuella, a municipality that belongs to the Mining Zone, an industrial area historically known in the Vizcaya province. It is located in the north-west end of Bilbao and just 20 minutes away by car from the center of the city. In the municipality of Ortuella, the population over 65 years amount around 2k inhabitants (22.0% over the total population). "Greater Bilbao" (the metropolitan area to which Ortuella belongs) has around 262k inhabitants (22.7%) with over 65 years. Otxartaga Senior Home is at the 28th of Barrio Otxartaga Street, being part of a consolidated residential neighborhood. The asset is well communicated by private (through AP-8 highway) and public transport (bus and tube) with Bilbao's city center and it near surrounding, being Urioste the closest town. The potential demand for this asset is made from the elderly community of the surrounding neighborhoods as well as Bilbao city center.
Market Commentary	
Thanks to the strong dynamism seen in the (Nursing Home) submarket of the alternative sector, the province of Vizcaya has become one of the most attractive locations to invest. This has been supported by the good intrinsic indicators that the city offers (purchasing power, number of person above 65 years old of age, scarcity of quality and modern offer, etc.). The Spanish weighted average price per stay in a private residence for elderly people is €1,778 per month (excluding VAT), while in the province of Vizcaya it stands at €2,195 (below the average in the Basque Country: €2,269), according to the last data published in 2017 by "Inforesidencias". We have considered as potential competitors for Otxartaga the following assets: Sanitas Barakaldo (217 beds) and Sanfuentes (29 beds). Sanitas Barakaldo would be the most effective competitor due to its size, but Sanfuentes too for its location.	

Demographic Indicators	
Share of the total population by age groups  Population distribution (>65 & >85 year old) 	Population pyramid  The total population is expressed in thousands. WHO Ratio: World Health Organization suggest that the optimal ratio should be around 5 beds per each 100 person older than 65 years. * Catchment area: 10 minutes drive from the subject asset.

Market Comparables				Market Comparables Location
Scheme Name	Operator	Beds	Location	
1. Sanfuentes	Private	29	Avenida Las Chopos, 29, 48560 Sanfuentes, Bizkaia	
2. Sanitas Barakaldo	Private	217	Egorkaurre, 8, 4902 Barakaldo, Bizkaia	
3. Otxartaga	Private	120	Barrio Otxartaga, 28, 48530 Ortuella, Bizkaia	

Opinion Value	Valuation Methodology
- The analyzed leasehold asset is located in Ortuella, a municipality that belongs to the Mining Zone, an industrial area historically known in the Vizcaya province. It is part too of the metropolitan area of Bilbao ("Greater Bilbao"). - In the municipality of Ortuella, the population over 65 years amount around 2k inhabitants (22.0% over the total population). "Greater Bilbao" (the metropolitan area to which Ortuella belongs) has around 262k inhabitants (22.7%) with over 65 years. - Opco: The current lease was signed in 2004 and has a lease period of 40 years, starting on the original agreement signing date in 2004 and terminating in 2047. Due to the leasehold nature of the asset, the originated CF would become directly from the operating activity. The estimated CF for 2021 is €998,518 (before Capex & Contingencies of €43k). - We believe the Leasehold has a value of €94,200/bed.	For the purpose of the present valuation report, we have been provided with the Client's BP (not audited) as well as the purchase deed. Thus, we have assumed that the information provided by the Client is complete and accurate. In order to value the subject leasehold asset, we have projected the Client's business plan for the next 10 years, applying the DCF method. The current lease was signed in 2004 and has a lease period of 40 years, starting on the original agreement signing date in 2004 and terminating in 2047. Due to the leasehold nature of the asset, the originated CF would become directly from the operating activity. The estimated CF for 2021 is €998,518 (before Capex & Contingencies of €43k). There are no further property costs assumed in the valuation. The applied exit yield has been corrected with Parry's Tables (10.93%) in order to get the equivalent yield. Additionally, the projected cash flows have been discounted applying a rate of 8.84% in order to take into account the CPI evolution as well as the uncertainty caused by COVID-19.



CBRE

Valuation Date:

31-dic.-20

Report Date:

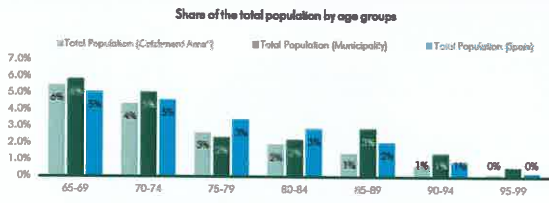
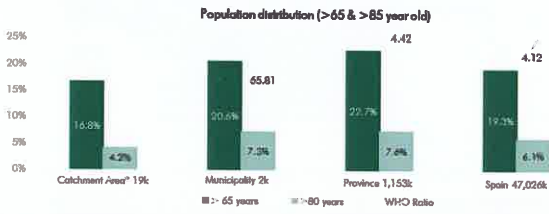
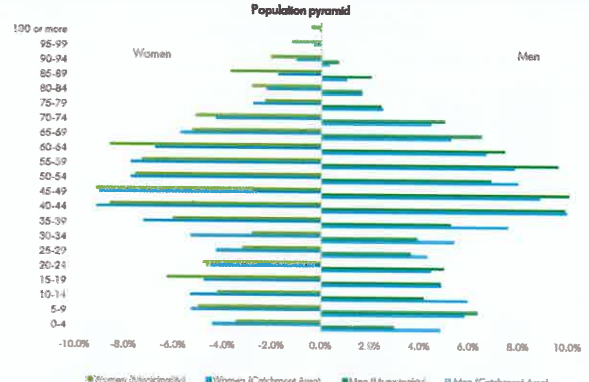
22-feb.-21

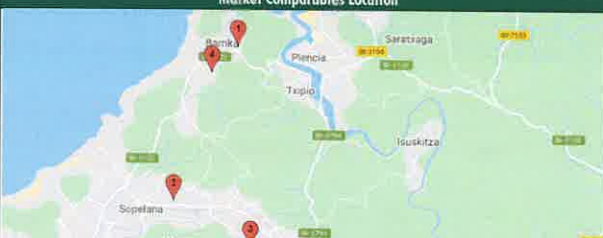
CBRE

Barrika Barri Senior Home, Errepidea Nagusia, 7 (Barrika)

Asset Description	Key Metrics			
Barrika Barri is an already operating Senior Home with 103 beds located in Barrika municipality (Vizcaya province). The asset distribution can be described the following way: basement, ground and 2 upper floors. The total built area of 3,304 sqm is distributed in 2,695 sqm above and 609 sqm below ground. Its 67 rooms are divided into single (31) and doubles (36).	Gross Market Value (€)	6,669,363	Exit Yield (%)	5.65%
	Market Acquisition Costs (€)	162,363	Discount Rate (%)	7.54%
	Net Market Value (€)	6,507,000	Effort Ratio (x Est. 2023)	1.42
	Value per bed (€)	63,175	GIA Above Ground (sqm)	2,695
	Value per sqm	2,414	Sqm/Bed	26.2
	Net Initial Yield (%)	-8.60%	Beds	103
In terms of operative activity, the asset has 103 beds in 2 different typologies of rooms: private (38) and subsidized (65).				

Location Maps	Location Description
	The analyzed asset is located in Barrika, a municipality that belongs to Vizcaya province. It is located in the north-east end of Bilbao and just 22 minutes away by car from the center of the city. With 2k inhabitants, Barrika is based on the immediate outskirts of the metropolitan area called "Greater Bilbao" which amounts around 1,153k inhabitants. The population over 65 years represent the 22.7% of Bilbao's population ("Greater Bilbao") and 20.6% of Barrika's population (Municipality). Barrika Barri Senior Home is at the 7th of Bide Nagusia Street, in the middle of a rural area with good communications with Bilbao's city center. The short distance in between the asset and the coast, just 10 minutes away walking from the beach, is one of its most attractive attribute as well as the peaceful environment in which is based.
Market Commentary Thanks to the strong dynamism seen in the (Nursing Home) submarket of the alternative sector, the province of Vizcaya has become one of the most attractive locations to invest. This has been supported by the good intrinsic indicators that the city offers (purchasing power, number of person above 65 years old of age, scarcity of quality and modern offer, etc.). The Spanish weighted average price per stay in a private residence for elderly people is €1,778 per month (excluding VAT), while in the province of Vizcaya it stands at €2,195 (below the average in the Basque Country: €2,269), according to the last data published in 2017 by "Inforendencias". We have considered as potential competitors for Barrika Barri the following assets: Residencia Elorduy (90 beds), Sopelana (51 beds) and Santamarine (61 beds). Each of these Nursing Homes become effective competitors due to their location and services.	

Demographic Indicators	
Share of the total population by age groups  Population distribution (>65 & >85 year old) 	Population pyramid  The total population is expressed in thousands. WHO Ratio: World Health Organization suggest that the optimal ratio should be around 5 beds per each 100 person older than 65 years. * Catchment area: 10 minutes drive from the subject asset.

Market Comparables				Market Comparables Location
Scheme Name	Operator	Beds	Location	
1. Elorduy	Private	90	Carretera del Ayuntamiento, 1, 48650 Barrika, Bizkaia	
2. Sopelana	Private	51	Sabini Auzoa, 35, 48600 Sopelana, Bizkaia	
3. Santamarine	Private	61	Goieta, 29, 48610 Urduliz, Bizkaia	
4. Barrika Barri	Private	103	Bide Nagusia, 7, 48650 Barrika, Bizkaia	

Opinion Value	Valuation Methodology
- The analyzed asset is located in Barrika, a municipality that belongs to Vizcaya province. - Thanks to the strong dynamism seen in the (Nursing Home) submarket of the alternative sector, the city of Vizcaya has become one of the most attractive location to invest. This has been supported by the good intrinsic indicators that the city offers (purchasing power, number of person above 65 years old of age, scarcity of quality and modern offer, etc.). - Propco: The current lease agreement, signed in 1993, determined an original lease period of 16 years. The parties involved signed an addendum in 2009 to establish a clause to extend the contract tacitly yearly. - For valuation purposes, we have assumed that in 2020-2021 the lease agreement will be renegotiated to establish a market rent, which we have assumed to be €435,749 (€13.47/sqm/month). - We believe the Property (PropCo) has a value of c. €63,100/bed.	For the purpose of the present valuation report, we have been provided with the last 4 years P&L Accounts (not audited) of the analyzed property as well as the lease agreement that binds the Property and the Operating Company. Thus, we have assumed that the information provided by the Client is complete and accurate. In order to value the Property Company (PropCo), we have estimated a market rent and project it for the next 10 years, applying the DCF method. The current lease agreement, signed in 1993, determined an original lease period of 16 years. The parties involved signed an addendum in 2009 to establish a clause to extend the contract tacitly yearly. For valuation purposes, we have assumed that in 2020-2021 the lease agreement will be renegotiated to establish a market rent, which we have assumed to be €435,749 (€13.47/sqm/month). Additionally, we have considered a Property Tax of c. €2k per year and a Capex of €994k for 2021. The applied exit yield (5.65%) mainly in accordance with the nature, quality and experience of the Operator. Finally, the projected cash flows have been discounted applying a rate of 7.54% in order to take into account the CPI evolution as well as the uncertainty caused by COVID-19.



CBRE

Valuation Date:

31-dic.-20

Report Date:

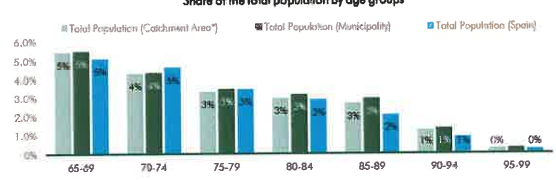
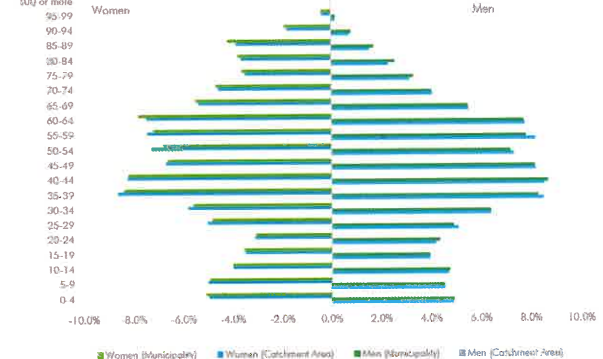
22-feb.-21

CBRE

Clece Bañosalud, Calle Barbotan, 2, Venta de Baños (Palencia)

Asset Description	Key Metrics			
Clece Bañosalud Senior House has 188 beds and its located in Venta de Baños (a small municipality of Palencia's province). The asset distribution can be described the following way: basement, ground and 2 upper floors. The total built area of 8,280 sqm is distributed in 7,808 sqm above and 472 sqm below ground. In terms of operative activity, the asset is being managed by Clece, S.A., one of the top nursing operators in Spain. Its 188 beds are distributed in 2 different typologies: private (131) and subsidized (57). Additionally, there are 14 daily care spaces.	Gross Market Value (€)	8,141,745	Exit Yield (%)	5.50%
	Market Acquisition Costs (€)	198,745	Discount Rate (%)	7.39%
	Net Market Value (€)	7,943,000	Effort Rate (x Est. 2023)	N/A
	Value per bed (€)	42,250	GIA Above Ground (sqm)	7,808
	Value per sqm	1,017	Sqm/Bed	41.5
	Net Initial Yield (%)	4.99%	Beds	188

Location Maps	Location Description
 	The analyzed asset is located in Venta de Baños, a municipality that belongs to the province of Palencia, in the Autonomous Community of Castilla y León. Venta de Baños is communicated with the city of Palencia by train and private transport, 16 minutes away by car. The potential demand for this asset is made up from the elderly community of the municipality, the surrounding villages (catchment area of 10 minutes driving) as well as the city of Palencia. The population over 65 years represent 21.1% (1k inhabitants) of the municipality total population and 25.4% (41k inhabitants) of Palencia total population. Clece Bañosalud is at the 2nd of Barbotán Street, in front of the train station. The residential and rural environment makes Venta de Baños a very peaceful and comfortable location.
Market Commentary	
The Spanish weighted average price per stay in a private residence for elderly people is €1,778 per month (excluding VAT), while in Castilla y León it stands at €1,495, according to the last data published in 2017 by "Inforesidencias". Within the municipality of Palencia, there are 21 residences with 1,646 beds. The subject asset is the only elderly home at Venta de Baños and its large number of beds represent 11% of the total beds in Palencia's municipality. We have considered as potential competitors for Clece Bañosalud the following assets: DomusVi Palencia (160 beds) and San Bernabé y San Antolín (260 beds). They become effective competitors due to their location, services and number of beds.	

Demographic Indicators	Population pyramid
Share of the total population by age groups  Population distribution (> 65 & > 85 year old) 	 The total population is expressed in thousands. WHO Ratio: World Health Organization suggest that the optimal ratio should be around 5 beds per each 100 person older than 65 years. * Catchment area: 10 minutes drive from the subject asset.

Market Comparables				Market Comparables Location
Scheme Name	Operator	Beds	Location	
1. DomusVi Palencia	Private	160	C/ Canal de Ganado, 5004, 34419 Fuentes de Valdepero, Palencia	
2. San Bernabé y San Antolín	Private	260	C/ Mariflorido, 5, 34005 Palencia, Palencia	
3. Clece Bañosalud	Private	188	C/ Barbotán, 2, 34200 Venta de Baños, Palencia	

Opinion Value	Valuation Methodology
- The analyzed asset is located in Venta de Baños, a municipality that belongs to the province of Palencia, in the Autonomous Community of Castilla y León. - Within the municipality of Palencia, there are 21 residences with 1,646 beds. The subject asset is the only elderly home at Venta de Baños its large number of beds represent the 11% of the total beds in Palencia's municipality. - The current lease agreement was signed in 2019 until 2033, with an optional extension of another 5 years (2038). The settled lease value (rent) for 2021 is €478,534 (€5.11/sqm/month). - We believe the Property (PropCo) has a value of €42,300/bed.	For the purpose of the present valuation report, we have been provided with the lease agreement that binds the property and the Operating Company. Thus, we have assumed that the information provided by the Client is complete and accurate. In order to value the Property Company (PropCo), we have projected the already existing lease agreement for the next 10 years, applying the DCF method. The current lease agreement was signed in 2019 until 2033, with an optional extension of another 5 years (2038). The settled lease value (rent) for 2021 is €478,534 (€5.11/sqm/month). According to the provided information, the property company affords the Property Tax (c. €24k per year), and a Copex of €60k for 2021. The applied exit yield (5.5%) mainly in accordance with the nature, quality and experience of the Operator. Additionally, the projected cash flows have been discounted applying a rate of 7.39% in order to take into account the CPI evolution as well as the uncertainty caused by COVID-19.



CBRE

Valuation Date:

31-dic.-20

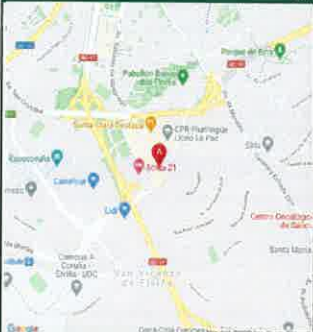
Report Date:

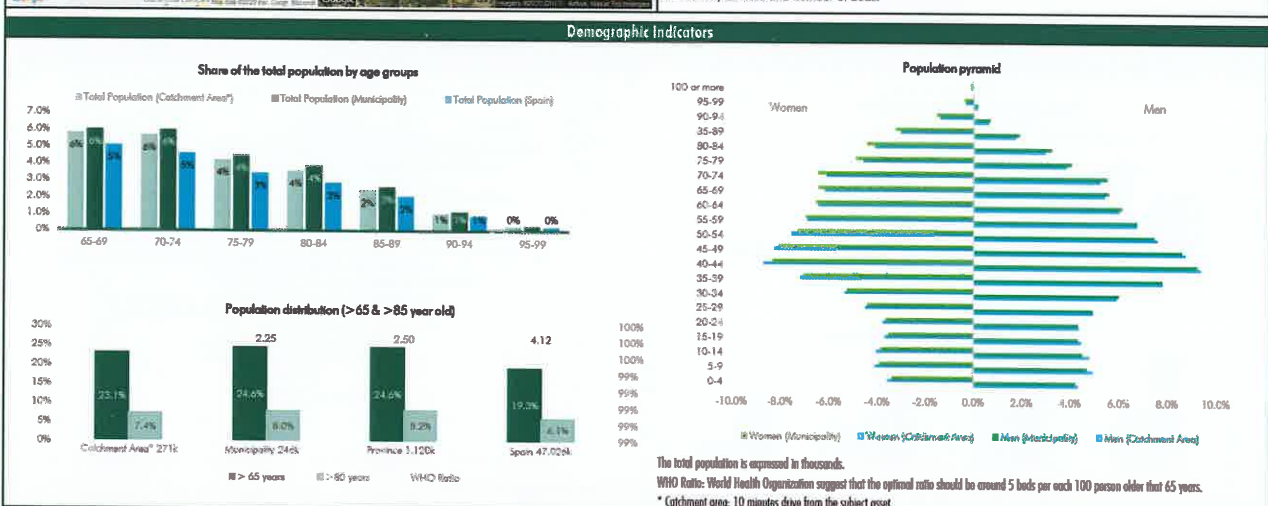
22-feb.-21

CBRE

DomusVi Matogrande Senior Home, Rúa Federico García, 2 (Coruña)

Asset Description	Key Metrics		
DomusVi Matogrande is an up & running Senior Home with 154 beds located in Coruña. The asset distribution can be described the following way: below ground, ground and 1 upper floor. The total built area of 11,589 sqm is distributed in 10,539 sqm above ground and 1,050 sqm below ground.	Gross Market Value (€)	10,040,584	Exit Yield (%)
From an operational point of view, the asset has been managed by DomusVi, S.A. since 2017 and its 154 beds are private, distributed in single (21), double (65) and triple (1) rooms. Additionally there are 30 daily care places.	Market Acquisition Costs (€)	244,584	Discount Rate (%)
	Net Market Value (€)	9,796,000	Effort Rate (x Est. 2020)
	Value per bed (€)	63,610	GIA Above Ground (sqm)
	Value per sqm (above ground)	929	Sqm/Bed
	Net Initial Yield (%)	5.39%	Beds
			154

Location Maps	Location Description
	The analyzed asset is located in Coruña, a well-known city in the northwest of Spain. Coruña is the second city of Galicia in terms of population with c. 246k inhabitants in the municipality and c. 1,120k inhabitants in the province. The population over 65 years represent the 24.6% of Coruña's population (municipality and province). DomusVi Matogrande is at the 2nd of Federico García Street, and its centric location grants the asset access to a wide range of leisure and cultural, commercial and administrative services. These services are offered mainly on the shopping centers next to the asset. Additionally, the asset is perfectly communicated with Coruña's city center and the surroundings neighborhoods by private and public transport.
Market Commentary Within the province of A Coruña, there are 89 residences for elderly people and 6,887 beds, and in the municipality of Coruña there are 17 residences with 1,356 beds, which represents 20% of the total beds in the province. The Spanish weighted average price per stay in a private residence for elderly people is €1,778 per month (excluding VAT), while in the province of A Coruña it stands at €1,759 (above the average in Galicia: €1,739), according to the last data published in 2017 by "Inforesidencias". We have considered as potential competitor for DomusVi Matogrande the following assets: Orpea Coruña (200 beds), Santos Residencial (127 beds) and Balleol Oleiros (212 beds). They become effective competitors due to its location, services and number of beds.	



Market Comparables				Market Comparables Location
Scheme Name	Operator	Beds	Location	
1. Orpea Coruña	Private	200	C/ do Leao, 120, 12174 Callonde, Coruña	
2. Santos Residencial	Private	127	C/ Santa Teresita, 9, 15002 Coruña, Coruña	
3. Balleol Oleiros	Private	212	Comarín, 3, 15179 Oleiros, Coruña	
4. DomusVi Matogrande	Private	154	Federico García, 2, 15009 Coruña, Coruña	

Opinion Value	Valuation Methodology
The analyzed asset is located in Coruña, a well-known city in the northwest of Spain. Within the province of A Coruña, there are 89 residences for elderly people and 6,887 beds, and in the municipality of Coruña there are 17 residences with 1,356 beds, which represents 20% of the total beds in the province. Proco: The current lease agreement was signed in 2013 and has a lease period of 20 years, starting on the original agreement signing date in 2013 and terminating in 2033. The settled lease value (rent) for 2021 combines a fixed and a variable rent and is set at €528,044 (€4.18/sqm/month). We believe the Property (PropCo) has a value of c. €63,600/bed.	For the purpose of the present valuation report, we have been provided with the last 2 years P&L Accounts (not audited) of the analyzed property as well as the financial agreement that binds the financial company with the Property and the Operating Company. Thus, we have assumed that the information provided by the Client is complete and accurate. In order to value the Property Company (PropCo), we have projected the already existing lease agreement for the next 10 years, applying the DCF method. The current lease agreement was signed in 2013 and has a lease period of 20 years, starting on the original agreement signing date in 2013 and terminating in 2033. The settled lease value (rent) including variable and fixed rent for 2021 is €528,044 (€4.18/sqm/month). Following the provided information, we have assumed that the Property Tax will be borne by the operator until January, 2025. The applied exit yield (5.15%) mainly in accordance with the nature, quality and experience of the Operator. Additionally, the projected cash flows have been discounted applying an overage rate of 7.30% (7.05% for fixed rent and 7.55% for variable rent) in order to take into account the CPI evolution as well as the uncertainty caused by COVID-19.



CBRE

Valuation Date:

31-dic.-20

Report Date:

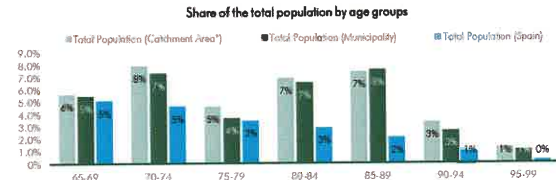
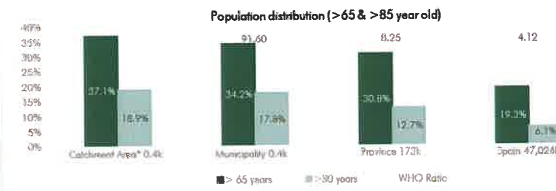
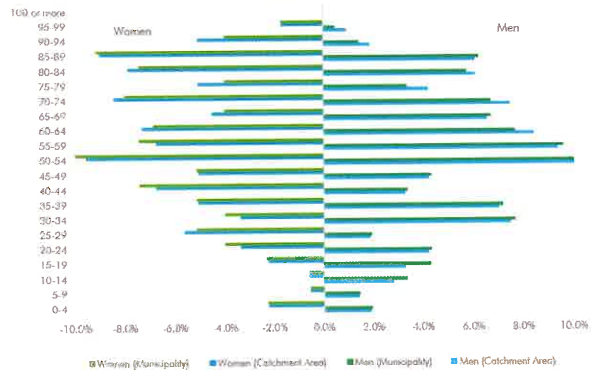
22-feb.-21

CBRE

Mombuey Senior Home, Cañada de las Urrietas, s/n (Mombuey)

Asset Description	Key Metrics			
Mombuey is an up & running Senior Home located in Mombuey municipality. The asset is distributed along the ground floor and has a total built area of 3,997 sqm and 36 parking places. From an operational point of view, the asset is currently being managed by CYL BASS, S.L.U. and its 120 beds are distributed in 2 different typologies: private (75) and subsidized (45). Additionally, there are 30 daily care places.	Gross Market Value (€)	4,844,501	Exit Yield (%)	6.00%
	Market Acquisition Costs (€)	118,501	Discount Rate (%)	8.15%
	Net Market Value (€)	4,726,000	Effort Rate (x Est. 2022)	N/A
	Value per bed (€)	39,383	GIA Above Ground (sqm)	3,997
	Value per sqm	1,182	Sqm/Bed	33.3
	Net Initial Yield (%)	3.15%	Beds	120

Location Maps	Location Description
 	The analyzed asset is located in Mombuey, a municipality of Zamora, in the Autonomous Community of Castilla y León. In the Mombuey municipality the population over 65 years amount around 131 inhabitants (34.2% over the total population). Zamora has around 53.2k (30.8% over the total population) inhabitants with over 65 years. The potential demand for this asset is made from the elderly community of the surrounding villages. The asset is in the middle of a rural area with good communications with Zamora's city center and its surroundings neighborhoods by private transport. The short distance in between the municipality and Sanabria Lake National Park as well as the rural ambience can be seen as two of its most attractive attributes.
Market Commentary	
In the province of Zamora, there is a supply of 64 residences for elderly people with 4,388 beds. The 46% of this supply is private. The Spanish weighted average price per stay in a private residence for elderly people is €1,778 per month (excluding VAT), while in Zamora it stands at €1,531 (above the average in Castilla y León: €1,496), according to the last data published in 2017 by "Inforesidencias". We have considered as potential competitors for Mombuey the following assets: Residencia MV Geriatria (49 beds) and San Juan Bautista (72 beds). Each of these Nursing Homes have a different size according to the number of beds, but they become effective competitors due to their location and services.	

Demographic Indicators	
Share of the total population by age groups  Population distribution (>65 & >85 year old) 	Population pyramid  The total population is expressed in thousands. WHO Ratio: World Health Organization suggest that the optimal ratio should be around 5 beds per each 100 person older than 65 years. * Catchment area: 10 minutes drive from the subject asset. The WHO Ratio is based on the number of beds in 2015.

Market Comparables				Market Comparables Location
Scheme Name	Operator	Beds	Location	
1. Residencia MV Geriatria	Private	49	C/ Camarera, 127, 49332 Comarzana de Tera, Zamora	
2. San Juan Bautista	Private	72	C/ Ribera, 3, 49335 Fuentes de Abajo, Zamora	
3. Mombuey	Private	125	Cañada de las Urrietas, 49310 Mombuey, Zamora	

Opinion Value	Valuation Methodology
- The analyzed asset is located in Mombuey, a municipality of Zamora, in the Autonomous Community of Castilla y León. - In the province of Zamora, there is a supply of 64 residences for elderly people with 4,388 beds. The 46% of this supply is private. - Propco: The current lease agreement was signed in 2019 and has a lease period of 10 years, starting on the original agreement signing date in 2019 and terminating in 2029. The settled lease value (rent) for 2021 combines a fixed and a variable rent and is set at €6309,790 (€6.46/sqm/month). - We believe the Property (PropCo) has a value of c. €39,400/bed.	For the purpose of the present valuation report, we have been provided with the lease agreement that binds the Property and the Operating Company. Thus, we have assumed that the information provided by the Client is complete and accurate. In order to value the Property Company (PropCo), we have projected the already existing lease agreement for the next 10 years, applying the DCF method. The current lease agreement was signed in 2019 and has a lease period of 10 years, starting on the original agreement signing date in 2019 and terminating in 2029. The settled lease value (rent) for 2021 combines a fixed and a variable rent and is set at €6309,790 (€6.46/sqm/month). Following the provided information, we have assumed that the Property Company affords a Property Tax of c. €12k per year as well as a Capex of €150k in 2021. The applied exit yield (6.00%) mainly in accordance with the nature, quality and experience of the Operator. Additionally, the projected cash flows have been discounted applying an average rate of 8.15% in order to take into account the CPI evolution as well as the uncertainty caused by COVID-19.



CBRE

Valuation Date:

31-dic.-20

Report Date:

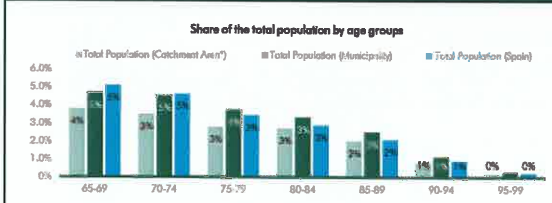
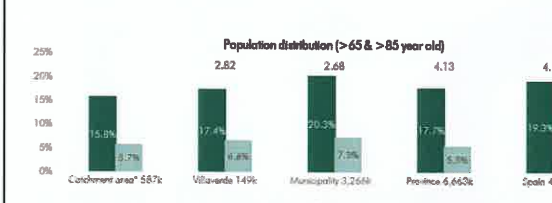
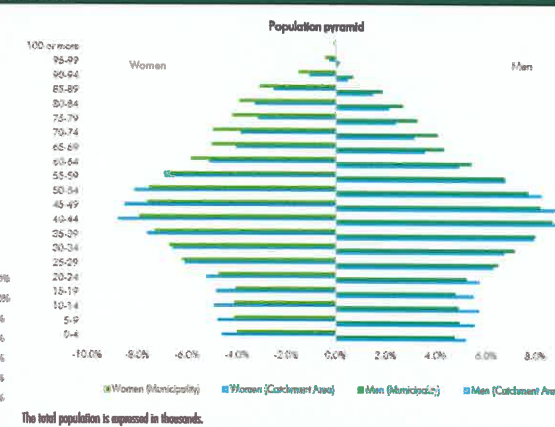
22-feb.-21

CBRE

Villaverde Senior Home Project, Calle Estefanita, 74 (Villaverde)

Asset Description	Key Metrics			
The subject asset is a land plot with a Senior Home Project with a two stages flexible layout of 150 beds and a planned expansion with 150 beds, located in Villaverde's district. According to information provided total built area will be around 14,200 sqm distributed in 12,864 sqm above and 1,335 sqm below ground. For valuation purposes CBRE has assumed a two stage project: (i) Senior House development with 150 beds (based on the Business plan provided by the Client) and, (ii) Expansion project, once the prior construction is completed and let (with 150 beds based on c.47 sqm per bed).	Gross Market Value (€)	5,825,621	Exit Yield (%)	5.25%
	Market Acquisition Costs (€)	142,088	Discount Rate (%)	7.40%
	Net Market Value (€)	5,683,533	GLA Above Ground (sqm)	14,200
	Value per bed (€)	18,945	Sqm/Bed	47.3
	Value per sqm	400	Beds	300

Location Maps	Location Description
 	The analyzed project is based in a consolidated residential environment, in the district of Villaverde, within the South end of Madrid's municipality. The population above 65 years represent the 20.3% of Madrid's population (municipality) and 17.4% of Villaverde's (district). In a privileged area located next to the park, the project will be surrounded by a consolidated residential and "dotalional" uses, with schools and sport areas. One of the most import attributes of the asset's location it is the good connection with the surrounding hospitals, having immediate access to them by car. In terms of communication, the project is perfectly linked with Madrid's city center and its surrounding neighborhoods by private and public transport, being next to the train station and A-4 highway (one of the most important access to Madrid).
Market Commentary Thanks to the strong dynamism seen in the (Nursing Home) submarket of the alternative sector, the city of Madrid has become one of the most attractive location to invest. This has been supported by the good intrinsic indicators that the city offers (purchasing power, number of person above 65 years old of age, scarcity of quality and modern offer, etc.). The Spanish weighted average price per day in a private residence for elderly people is €1,718 per month (excluding VAT), while in Madrid it stands at €1,859, according to the last data published in 2017 by "Inferencias". We have considered as potential competitors for Villaverde the following assets: Los Angeles (180 beds), AMAVIR Usera (180 beds) and Vialia Leganés (266 beds). They are effective competitors due to their location and services.	

Demographic Indicators	
Share of the total population by age groups  Population distribution (>65 & >85 year old) 	Population pyramid  The total population is expressed in thousands. WHO Ratio: World Health Organization suggest that the optimal ratio should be around 5 beds per each 100 person older than 65 years. * Catchment area: 10 minutes drive from the subject asset.

Market Comparables				Market Comparables Location
Scheme Name	Operator	Beds	Location	
1. Los Angeles	Private	180	Avenida de los Encinos, 65, 28903 Getafe, Madrid	
2. AMAVIR Usera	Private	180	Avenida de Puente, 3, 28043 Madrid, Madrid	
3. Vialia Leganés	Private	266	C/María Molinos, 7, 28919 Leganés, Madrid	
4. Villaverde	Private	300	C/ de Barrocal, 28021 Madrid, Madrid	

Opinion Value	Valuation Methodology
- The analyzed project is based in a consolidated residential environment, in the district of Villaverde, within the South end of Madrid's municipality. Thanks to the strong dynamism seen in the (Nursing Home) submarket of the alternative sector, the city of Madrid has become one of the most attractive location to invest. This has been supported by the good intrinsic indicators that the city offers (purchasing power, number of person above 65 years old of age, scarcity of quality and modern offer, etc.). - We believe the Property would achieve a value of €18,945/bed. - In order to estimate the land value, we have applied the Residual Methodology. In that sense, we believe a Land Value of €5,683,533 (400 per sqm).	- For the purpose of the present valuation report, we have been assumed: (i) Initial Senior Housing Project provided with 10-year business plan and, (ii) Project expansion. We have assumed that the information provided by the Client is complete and accurate. - In order to build-up the GDV, we have applied the DCF methodology to estimate the value of the asset. From the resulting GDV (Gross Development Value), the construction costs have been deducted in order to reach the current value of the asset as is. - For valuation purposes, we have assumed that the provided construction costs (hard cost of circa €15.3 M and soft costs circa €3.6M) will be financed by the Property Company during the following 3 years in each of the project stages as well as the Property Tax. In terms of Profit on costs, we have assumed a market rate of 18%. The applied exit yield for the operative CF is 5.25% mainly in accordance with the nature, quality and experience of the investor and market evolution. The construction and operative projected cash flows have been discounted applying a average rate of 7.40% in order to take into account the CPI evolution and the underlying construction risk.



CBRE

D

URBAN PLANNING REPORTS

URBAN PLANNING REPORTS

1. Olimpia

Legal considerations

We have been provided with the land registry extract (nota simple registral) of the residence (Agaña Street 12A) dated October 26th, 2020. We have also been provided with the land registry extract (nota simple registral) of two parking spaces (nº 215 and 321) dated 22 October 2020. According to these documents the freehold interest belongs to Promociones Zorges S.L.

Declaration of New Building Deed and the Horizontal Division are registered.

There are not urban planning burdens or easements registered on the asset except a lights and views easement (servant estate).

We have also been provided with:

- Promociones Zorges shares purchase in favor of Adriano Care Socimi dated 27 September 2019 (from Olimpia Bass to Adriano Care Socimi).
- Olimpia Bass shares purchases deeds in favor of Adriano Care Socimi dated 2 August 2019.
- Promociones Zorges shares purchase deed in favor of Adriano Care Socimi dated 27 September 2019 (from Olimpia to Adriano Care Socimi).
- Promociones Zorges S.A. shares Purchase deed in favor of Adriano Care Socimi S.A. dated 2 August 2019.

Planning consent

We assume all the urban planning conditions are fulfilled since we have been provided with the next documentation relating to the licenses:

- Constructions works license granted 22 October 2004 to build a nursing residence. License holder: Promociones Zorges S.L. We understand it includes activity license. - First occupation (first utilization license in Bilbao) granted 22 January 2008.
- First operating license granted 30 January 2008. License Holder Olimpia Bass S.L.

2. Kirikiño

Legal considerations

We have been provided with the land registry extracts (nota simples registrales) dated October 22th, 2020 relating to a storage room; a parking space and 5 retail spaces in basement, ground floor and first floor, where the elderly residence is functioning.

According to the documents the freehold interest belongs to Adriano Care Socimi S.A.

There are not urban planning burdens but there is an easement registered on the storage room land registry extract consisting on a right of way for pipelines and another easement not described in one of the retail spaces.

Planning consent

We assume all the urban planning conditions are fulfilled since we have been provided with the next documentation relating to the licenses:

- First utilization licence of the whole building (we understand it is equivalent to first occupation licence) granted on 6 October 1977 to Inmobilia Azgar.
- Works licence (renovation) of basement, ground floor and first floor, granted on 20 February 1998. Licence holder: Torre Gorostizaga S.L.
- Works licence relating to water outlet granted on 14 July 1998.
- First operating licence for an elderly residence granted 5 May 1999. Licence holder: Torre Gorostizaga S.L.
- Works licence in the day care center licence (minor works) on 15 April 2004.
- Works licence (renovation) of the elderly residence granted 4 May 2018. We assume it includes the Day Care Center. Licence Holder: Torre Gorostizaga S.L. First occupation licence is not requested in the document so we understand it is not needed.

3. Otxartaga

Legal considerations

We have been provided with the land registry extract (nota simple registral) dated October 22th, 2020. According to this document the freehold interest belongs to Vizcaya Provincial Council

It is registered a charge consisting on a resolutive condition to construct an elderly home and a parking and the obligation to maintain that use during 30 years from the construction. (it appears that the ownership comes from a free transfer from another administration).

Declaration of New Building Deed is registered and there are not urban planning burdens or easements registered on the asset.

We have been provided with the Construction, management and maintaining contract deed between Vizcaya Provincial Council and Parque Comercial Gorbea S.A as the winner of a previous public tender. The contract term is 40 years for the management and maintaining and the daily cost per place is fixed. This contract is not registered but we don't know if the registration is needed.

We have also been provided with the purchase of shares of Parque Comercial Gorbea S.A deed to Adriano Care Socimi S.A. dated 24 October 2019.

Planning consent

According to the information provided the plot is considered in the General Zoning Plan of Ortuella as infrastructural service use (general system).

We assume all the urban planning conditions are fulfilled since we have been provided with the next documentation relating to the licenses:

- Construction works and activity licence to build an eaderly home and a day care center granted on 27 May 2005. It includes a parking alien to the residence.
- First occupation licence of the eaderly residence, the day care center and the parking dated 30 April 2007.
- First operation license of the eaderly residence and the day care center granted 30 april 2007
- First operation license of the parking dated 30 April 2007.

Licences holder is Parque Comercial Gorbea.

4. Barrika BarriLegal considerations

We have been provided with the land registry extract (nota simple registral) dated October 22th, 2020. According to this document the freehold interest belongs to Inmobiliaria Barrica Barri S.A.

Declaration of New Building Deed of the residence is registered and there are not urban planning burdens or easements registered on the asset except the existing in the basement an area of 10,75 sq.m to be used by Iberdrola.

The plot cannot be divided according to the land registry extract.

We have been provided with the Barrica Barri shares purchase Deed in favor of Adriano Care dated 8 October 2019.

We have also been provided with other two land registry extracts dated October 22th, 2020 corresponding to the plot where the Caserio is constructed (the freehold interest belongs to Inmobiliaria Barrica Barri S.A.) and another rustic plot (The freehold interest belongs to Inmobilia Azgar S.L.). Those assets does not form part of the report.

Planning consent

According to the Construction Documents provided of the extension works dated 2009, the nursing home is constructed on rural land where the sanitary-residential infrastructural service use is permitted. In any case, we assume all the urban planning conditions are fulfilled since we have been provided with the next documentation relating to the licenses:

- Urban planning conditions certificate of the City Council dated 20 June 1990. According to the document nursing residences use is permitted in the plot.
- Construction works license of the nursing residence granted 20 September 1990. Activity license is needed. License holder: Barrika Barri. The plot cannot be divided according to the licence.
- Final works certificate dated 22 December 1992.
- Segregation license granted 9/02/1993.
- Occupancy certificate (cédula de habitabilidad) of the Regional Government Urban Planning department granted 22 Abril 1993. We understand this authorization is needed because the plot is rural land.
- First utilization licence (equivalent to first occupation licence) granted 13 May 1993 to Barrica Barri S.A.
- First operating licence granted 13 May 1993. Licence holder Barrica Barri S.A.
- Activity licence for the propane installation, October 1993 and 22 february 1994 (the last after environmental regional government report).
- Works licence (extension) granted to Barrika Barri S.A. on 4 february 2009.
-
- First occupation license (extension works) granted 28 February 2010. Licence holder: Barrika Barri S.A.
- Instalations improvement Works dated 23 March 2018 to Barrika Barri S.A. First occupation licence is not needed.
- We have also been provided with a Renovation works licence for the "Caserio Goyenury" granted 7 June 1990, but it does not form part of this report.

We have not been provided with the regional urban planning department previous authorization (calificación urbanística) for been in rural land but we asumed is is granted as all the local licences are granted by the City Council.

5. Venta de Baños

Legal considerations

We have been provided with the land registry extract (nota simple registral) dated October 22th, 2020. According to this document the freehold interest belongs to Adriano Care Socimi S.A.

Declaration of New Building Deed is registered and there are not urban planning burdens or easements registered on the asset.

Planning consent

According to the urban planning conditions certificate provided dated 2019 the main urban planning conditions of the plot are:

- ✓ Consolidated urban land.
- ✓ Main use: Private infrastructural service (minimum occupied surface 90%).
- ✓ Floor buildable area ratio: 0,50 sq.m/sq.m
- ✓ Height: 3 floors
- ✓ Maximum occupancy: 80%
- ✓ Set backs: back and lateral 5 m. Front: free according to the near zoning codes.

- ✓ Parking lots ratio requested: 1 parking place each 150 sq.m.
- ✓ The church of the residence is listed: ambiental protection level 1.

The floor buildable area consumed according to the municipal report dated 8 July 2019 is 8,720.04 sq.m.

The municipal report dated 8 July 2019 is not clear about the accordance of the buildings with the current urban planning conditions but according to the document a situation of "disconforming with the zoning" (fuera de ordenación) is not declared.

For this report we assume all the urban planning conditions are fulfilled since we have been provided with the next documentation relating to the licenses:

- Original construction, activiy licence. Not provided but they are mentioned in the other licences and they were granted 1 Febrebruary 1996 (construction and activity license) Holder licence: Bañosalud.
- First operating license granted 26 March 1996. Holder: Asociación Bañosalud de Palencia.
- First occupation original licence has not been provided but we assume it is granted as first operatin license is granted after the final works certificate was submmited.
- Construction works (extension) and activity licence dated 7 October 2002. Holder: Barrialba S.L. According to the document first operating licence is needed.
- Construction works (extension basement) granted 21 September 2004. First occupation license is not needed, activity is not modified. Holder: Barrialba S.L.
- First occupation license relating to works for the kitchen granted 19 February 2013. Holderlicence: Clece S.A.

Change in ownership of the licences is needed.

6. Matogrande

Legal considerations

We have been provided with the land registry extract (nota simple registral) dated October 22th, 2020. According to this document the freehold interest belongs to Banco Sabadell S.A.

It is registered a charge consisting on a financial lease contract (20 years from 30 October 2018) with a purchase option and a resolute condition in favor of Adriano Care Socimi S.A.

Declaration of New Building Deed is registered and there are not urban planning burdens or easements registered on the asset.

Elderly home is described in the land registry extract, we assume it includes the day care center.

Planning consent

We assume all the urban planning conditions are fulfilled since we have been provided with the next documentation relating to the licenses:

- First occupation licence dated 10 April 2000. Licence holder: Obralar.
- First operation license of the nursing home granted 22 February 2000. Licence holder: Obralar.
- Construction works (rehabilitation) and activity licence dated 14 april 2014 for the residence and day care center. (according to the document operating licence is not needed) Licence Holder: SAR.
- First operation license of seniors apartments granted 14 april 2014 (according to the document operating licence is not needed). Licence holder: Santander Central hispano Banif Inmobiliario. Seniors apartments are not included in this report.

We assume the licences provided include the parking activity. Change in ownership of the licenses corresponding to Obralar is needed.

7. MombueyLegal considerations

We have been provided with the land registry extract (nota simple registral) dated October 23th, 2020. The document describes a rustic plot with an elderly residence building of 3,997 m² and 2 hectares of land. ADRIANO CAER SOCIMI S.A. is the holder to 100% of the Full Domain. No charges are specified. According to this document there is a mortgage in favor of Banco de Castilla S.A. of € 2,900,000 with due date April 4th, 2023.

There is an official document of the Mombuey municipality authorizing the transmission of the owner by CYL BASS,S.L. of the plot under study to ADRIANO CARE SOCIMI, S.A..

It is also attached the deed of sale document between both companies, dated October 2018.

There is no Declaration of New Building Deed, however according to the operation license of 2008 and the Final certificate of construction dated July 2008, this document has been processed and accepted. There are not urban planning burdens or easements registered on the asset.

Planning consent

We assume all the urban planning conditions are fulfilled since we have been provided with the next documentation relating to the licenses:

- Final Certificate of construction works dated July 3rd, 2008 ;for elderly residence and day care center. Licence Holder: CYL BASS ,S.L.
- Operation license granted on July 29th, 2008. Licence holder: CYL BASS ,S.L.
- We assume the licences provided include the parking activity and the day care center.
- No more documents have been provided.

8. Villaverde

Legal considerations

We have been provided with the two land registry extracts (notas simples registrales) dated October 23th, 2020. According to these documents the freehold interest belongs to Adriano Care Socimi S.A.

As urban planning burdens in registry plot number 350 there is an area of 651 sq.m (private ownership) with public use on the north boundary of the plot, with 7 m. of width. There are not urbanizations costs registered nor other easements registered on the asset.

We have been provided with a copy of the plots aggregation license granted on July 15th 2020. This license has not been submitted in the Land Registry and that is the reason of the existing of two land registry extracts.

Planning consent

The plots are included in the API 17.12 "Ctra. San Martín de la Vega" of the General Zoning Plan of Madrid. It can be considered as urban consolidated land as the Zoning Development Plan (PERI Butarque Verona) and the Plot División Project are definitive approved and also the urbanizations works are finished and received by the City Council.

We have been provided with an urban planning conditions certificate dated 2018.

According to the PERI regulations, the Special Plan for the infrastructural service in the API 17.12 definitive approved in 27 June 2018 and the mentioned certificate the urban planning conditions of the plots are:

- ✓ Surface area: 6,892 sq.m according to Registry.; and 6,851 sq.m according to Cadastral information.
- ✓ Main use: Offices.
- ✓ Infrastructural service use is permitted as alternative use. Elderly homes are considered social infrastructural use in the General Zoning Plan of Madrid, so it is permitted in the plot.
- ✓ Tipology: isolated.
- ✓ Floor buildable area ratio: 7,100 sq.m/sq.m each plot, it means 14,200 sq.m.
- ✓ Height: 8 floors, 30 m.
- ✓ Maximum occupancy: 50%
- ✓ Maximum occupancy basement: 70% according to the ordinances and 100% in 1 floor according to the certificate.
- ✓ Set backs: front 5 m.; the others 15 m.
- ✓ Parking lot ratio requested: 1 parking place each 100 sq.m. for offices use.
- ✓ The Construction Documents (proyecto de ejecución) must include the interior urbanizations works of the plot.
- ✓ There is a green area for public use.

We have been provided with a copy of the plots aggregation license granted on July 15th 2020.

According to the information provided no licences (works and activity licenses) has been submitted yet. We have only been provided with an initial sketch of an elderly home project with 6,126 sq.m of floor buildable area.

Also, according to the client the possibility of segregating the plot in two diferent plots from the original ones is being studied. Two plots with aproximatly these conditions would be created:

- Plot with 3,000 sq.m (surface area) and 7,500 sq.m. (buildable floor area).
- Plot of 3,900.34 (surface area) and 7,500 sq.m. (buildable floor area).

ANEXO V: INFORME VALORACION INDEPENDIENTE DE LA SOCIEDAD

INFORME DE VALORACIÓN

Valoración Societaria de Adriano Care SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Fecha de valoración: 31 de diciembre de 2020

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO	3
RESUMEN EJECUTIVO	4
2. VALORACIÓN DE SOCIEDAD. METODOLOGÍA Y ALCANCE	9
METODOLOGÍA	10
ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE TRABAJO REALIZADOS	11
DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD	12
VALORACIÓN DE SOCIEDAD	16
CONSIDERACIONES EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE NUESTRO TRABAJO	19
3. INFORME DE VALORACIÓN DE SOCIEDAD	21
INFORME DE VALORACIÓN	22

ANEXOS

A. ANEXOS	25
------------------	-----------

Este informe de valoración (el "Informe") ha sido realizado por CBRE Valuation Advisory Services S.A. ("CBRE") en exclusividad para Adriano Care SOCIMI, S.A. (el "Cliente" o la "Sociedad") de acuerdo con las condiciones de contratación firmadas entre CBRE y el Cliente (la "Instrucción"). El Informe es confidencial para el Cliente y cualquier otro Destinatario nombrado aquí, y ni el Cliente ni los Destinatarios podrán divulgarlo a menos que la Instrucción lo permita de forma expresa.

En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado expresamente (por medio de una "Reliance Letter") el uso del Informe por parte de un tercero distinto del Cliente o los Destinatarios (la "Parte firmante de la Reliance Letter"), la responsabilidad de CBRE para con dicha parte no excederá la que hubiera tenido si esta hubiera sido nombrada cliente conjunto en la Instrucción.

La responsabilidad de CBRE con el Cliente, Destinatarios o hacia cualquiera de las Partes firmantes de la "Reliance Letter" que surja en virtud del presente Informe y/o la Instrucción en su conjunto o en relación con los mismos, ya sea contractual, por agravio, negligencia o de otra índole, no podrá exceder en ningún caso la cantidad acordada en concepto de honorarios, de acuerdo con lo estipulado en la carta de instrucción.

Conforme a los términos de la Instrucción, CBRE no responderá de ninguna pérdida o daño indirecto, especial o consecuente que se derive de este Informe o que esté relacionado con él, cualquiera que sea su causa, ya sea por contrato, agravio, negligencia o de otra índole. Nada en el presente Informe excluirá la responsabilidad recogida por ley.

Si usted no es ni el Cliente, ni el Destinatario, ni una Parte firmante de la "Reliance Letter", este Informe solo tendrá fines informativos. No podrá utilizar el Informe para ningún propósito y CBRE no será responsable de ningún daño o pérdida que pueda sufrir (ya sea directo, indirecto o consecuente) como resultado del uso no autorizado o distinto de este Informe. CBRE no se compromete a proporcionar información adicional ni a corregir imprecisiones en el Informe.

La información incluida en este Informe no constituye consejo sobre la idoneidad de realizar cualquier tipo de operación. Si no comprende esta información, le recomendamos buscar asesoramiento legal independiente.

1

RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO

CBRE

CBRE Valuation Advisory, S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8º
28046 Madrid
Teléfono +34 91 598 19 00
Fax +34 91 556 96 90

Resumen ejecutivo

En virtud de la propuesta de prestación de servicios de 6 de noviembre de 2020 firmada entre Adriano Care SOCIMI, S.A. ("Adriano", la "Sociedad" o el "Cliente") y CBRE Valuation Advisory, S.A. ("CBRE"), se expone a continuación el resultado del trabajo realizado para la valoración societaria a 31 de diciembre de 2020 de Adriano Care SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes.

El objetivo del presente informe es aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable de la Sociedad para acompañar al folleto de incorporación al BME Growth, anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil (MAB). Para cumplir con la normativa del BME Growth, se proporcionará un rango de valor de mercado de las acciones de la Sociedad.

Para la valoración hemos partido de sus estados financieros auditados a 31 de diciembre de 2020 facilitados por la Sociedad, sobre los que PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (PWC) ha concluido de forma favorable.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria es la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de las sociedades cuyo principal negocio es el inmobiliario.

Los activos inmobiliarios de la Sociedad se han valorado a mercado siguiendo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS). Esta valoración ha sido realizada a fecha 31 de diciembre de 2020 por CBRE Valuation Advisory, según informe de fecha de 22 de febrero de 2021, que incluye los siguientes párrafos de Limitaciones, Consideraciones especiales en la valoración y Condiciones de Mercado:

"No hemos realizado investigaciones independientes sobre la situación urbanística de los activos objeto de valoración.

Hemos analizado la documentación aportada por el Cliente para cada activo, comprobando que los datos aportados sirven de base para esta valoración y corresponden a lo que aparece en los siguientes documentos:

- Planos: no hemos medido las Propiedades en situ ni a partir de planos a escala sujetos a valoración. Por lo tanto, hemos asumido que las áreas proporcionadas por el Cliente son correctas.
- Planificación urbanística: no hemos realizado investigaciones independientes en relación al estado de planificación de los Inmuebles sujetos a valoración.

CBRE

- *Licencias: a los efectos de la valoración hemos asumido que las Propiedades se benefician de todas las Licencias necesarias para el uso actual o propuesto.*

Nuevo Coronavirus (COVID – 19): El brote del Nuevo Coronavirus (COVID-19), declarado “Pandemia Global” el pasado 11 de marzo de 2020 por la Organización Mundial de la Salud, continúa impactando en muchos aspectos de la vida cotidiana y de la economía global, muchos mercados inmobiliarios están experimentando niveles muy bajos de transacciones y liquidez. Muchos países han implementado restricciones a los viajes y “confinamientos” en diferentes grados. Aunque, en algunos casos, se han levantado las restricciones, los confinamientos locales pueden continuar implementándose según sea necesario, y es posible que surjan nuevos brotes significativos.

La pandemia y las medidas adoptadas para hacer frente al COVID-19 continúan afectando a la economía y al mercado inmobiliario a nivel global. Sin embargo, a fecha de valoración, algunos mercados inmobiliarios han empezado a trabajar de nuevo, con un volumen de transacciones y otras evidencias de mercado suficientes en las que basar nuestra opinión de valor. En consecuencia, y para evitar dudas, nuestra valoración no se encuentra sujeta a la “incertidumbre material de la valoración” de conformidad con lo indicado en el VPS3 y VPGA 10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS.

Para evitar dudas, esta cláusula se incluye para asegurar la transparencia y para proporcionar una mayor comprensión de la situación del mercado en la que se ha preparado la opinión de valor. En atención a la posibilidad de que las condiciones del mercado se muevan rápidamente en respuesta a cambios en el control o la propagación futura del COVID-19, destacamos la importancia de la fecha de valoración.

“Special Assumptions”:

- *Para toda la cartera, nuestra opinión del Valor de Mercado se ha calculado bajo el supuesto de adquisición como share deal.*

- *Para el Terreno ubicado en Villaverde (Madrid), nuestra opinión de Valor de Mercado se basa en el Supuesto Especial de que el desarrollo propuesto está terminado y estabilizado (Gross Development Value o GDV). Una vez calculado el GDV, se ha estimado el Valor de Mercado (Valor del suelo) a partir de un modelo residual dinámico desde el GDV.*

Hemos realizado hipótesis relacionadas con la ocupación, la comercialización, el urbanismo, el estado y las reparaciones de los edificios y solares – incluyendo contaminación del terreno y aguas subterráneas – como se expone más adelante.

Por lo tanto, si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas”.

Conforme a la información proporcionada por la Sociedad, se han aplicado las políticas contables de acuerdo a las NIF-UE e interpretaciones publicadas por el IASB (International Accounting Standards Board), y adoptadas por la Comisión Europea para su aplicación en la unión Europea (NIF-UE).

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea con impacto en la presente valoración son las siguientes:

- *El inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del período y no son objeto de amortización anual.*

Las inversiones inmobiliarias corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta o como consecuencia de los incrementos que se produzcan que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. La metodología de valoración empleada para aquellos inmuebles que se encuentran en arrendamiento o que se prevé que lo estarán próximamente (inmuebles en fase de construcción para los que la entrada en explotación depende exclusivamente de la consecución de trámites formales) se han valorado bajo un supuesto de rentabilidad.

En este sentido, conforme a la metodología de valoración empleada, ajustamos el valor de los fondos propios por el efecto del valor de mercado de los activos inmobiliarios menos el valor neto contable de los mismos antes del cálculo del impacto fiscal, si aplica, según el siguiente detalle a 31 de diciembre de 2020:

Datos a 31/12/2020 (Euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / (Minusvalía)
Activos inmobiliarios (*)	72.845.759	74.770.033	1.924.274
Total activos inmobiliarios	72.845.759	74.770.033	1.924.274

(*) Los activos inmobiliarios se encuentran recogidos en los epígrafes contables de: Fondo de Comercio, Otros Activos Intangibles, Inmovilizado Material, Inversiones Inmobiliarias e Inversiones Financieras a Largo Plazo.

Para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos de la Sociedad, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando: (i) Para los activos inmobiliarios la rentabilidad de salida que se ha utilizado en la valoración de cada activo inmobiliario en +/- 0,25% y, (ii) para los activos en fase de construcción o desarrollo, el beneficio promotor. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 31/12/2020 (Euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / (Minusvalía)
Rango Bajo	72.845.759	71.946.101	(899.658)
Rango Central	72.845.759	74.770.003	1.924.274
Rango Alto	72.845.759	77.708.958	4.863.199

Se han analizado el resto de las partidas del activo y pasivo de la Sociedad para que figuren a su valor razonable cuando el Balance de Situación a 31 de diciembre de 2020 no lo estuviera reflejando o no lo incluyera. Tras este análisis, ha sido necesario ajustar las siguientes partidas:

- Periodificaciones a Corto plazo (Ajuste Negativo - €303.150) correspondientes a pagos por anticipado realizados por Sociedad.
- Anticipos de clientes (Ajuste Positivo - €151.534): correspondientes a cobros recibidos por la Sociedad a 31.12.2020 cuyo servicio asistencial se va a realizar en el ejercicio contable 2021.

- Pasivos por Impuesto Diferido (Ajuste Positivo - €2.694.255): correspondientes al impacto fiscal estimado que tendría la venta de los activos a 31.12.2020 en aplicación del artículo 12.1.c) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, en virtud del cual, la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen de SOCIMI, realizada en períodos en que es de aplicación dicho régimen, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a los períodos impositivos anteriores se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI. Dada la vocación no vendedora de la Sociedad no se ha considerado este impacto en la valoración de los fondos propios (en el caso de que la Sociedad decidiera vender todos los activos a fecha de este informe, el impacto negativo de este ajuste sobre la valoración societaria sería de 2.694.255 euros).

Adicionalmente a estos ajustes, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de las partidas del balance de situación, dado que según nuestro análisis, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial de la Sociedad.

Por otro lado, hay que realizar en la valoración societaria los ajustes correspondientes a la proyección de los costes de estructura de la Sociedad no considerados en la valoración de los activos inmobiliarios. Se han considerado unos costes de estructura normalizados de aproximadamente 600 miles de euros al año, y se ha calculado su valor presente mediante un descuento de los flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años y capitalizados a perpetuidad el año 10, partiendo de los gastos de estructura normalizados. Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 25 puntos básicos, con el siguiente resultado:

(Euros)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Ajuste por gastos de estructura	(6.205.447)	(6.046.018)	(5.894.577)

Nuestro trabajo concluye con el siguiente rango sobre el valor razonable de los fondos propios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, siendo su punto central **un valor de 121.050 miles de euros:**

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
(€)			
Patrimonio Neto Contable	122,629,933	122,629,933	122,629,933
Total Ajustes de Fondos Propios	(4,562,467)	(1,579,105)	1,511,262
Valor de los Fondos Propios	118,067,466	121,050,828	124,141,195
Valor de los Fondos Propios - REDONDEADOS	118,070,000	121,050,000	124,140,000

Este documento no constituye una recomendación a la Sociedad ni a terceros sobre la incorporación de la Sociedad a cotización en el BME Growth. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

2

VALORACIÓN DE SOCIEDAD. METODOLOGÍA Y ALCANCE

METODOLOGÍA

El presente informe tiene como objetivo aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable de las acciones de la Sociedad para acompañar al Documento Informativo de Incorporación al BME Growth. Para cumplir con la normativa del BME Growth, se proporcionará un rango de valor razonable de las acciones de la Sociedad. Este informe no puede ser distribuido a terceras partes ni utilizado para fines distintos a los mencionados en este párrafo.

Para la valoración se ha partido de los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2020 facilitados por la Sociedad auditados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. con opinión favorable.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, cuyo principal negocio es el inmobiliario patrimonialista, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria sería la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de este tipo de compañías.

El detalle y alcance de las fases seguidas en la aplicación de esta metodología es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (Gross Asset Value, GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas. La valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad ha sido realizada por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2020 y se ha llevado a cabo bajo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS), asumiendo el valor de mercado para todos los activos.
- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación de la Sociedad, para que figuren a su valor razonable.
- Cálculo del efecto fiscal del ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios (plusvalías/minusvalías implícitas) y del resto de ajustes en los otros activos y pasivos.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de la Sociedad.

Con esta metodología, se obtiene un rango de valor a una fecha determinada que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero que es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

La fecha de valoración de la Sociedad es el 31 de diciembre de 2020.

ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE TRABAJO REALIZADOS

Para la realización de nuestro trabajo, nos hemos basado en la siguiente documentación, y hemos realizado los procedimientos que a continuación se mencionan:

- Análisis de los estados financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 auditados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. con opinión favorable.
- Análisis del inventario detallado de los activos inmobiliarios y las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2020.
- Reuniones con la Dirección de la Sociedad con el fin de obtener aquella información y aclaraciones necesarias para la realización de nuestro trabajo.
- Entendimiento de la normativa vigente aplicable a las SOCIMI en España.
- Obtención de una carta de representación de los Administradores de la Sociedad en la que nos confirman que hemos tenido acceso a todos los datos e información necesarios para la adecuada realización de nuestro trabajo, así como que hemos sido informados de todos aquellos aspectos relevantes que pudieran afectar significativamente a los resultados del mismo.
- Obtención de confirmación de los abogados de la Sociedad acerca de los pleitos, contenciosos y litigios de la Sociedad.
- Comentarios con la Dirección de la Sociedad, con el fin de confirmar que no se han producido, con posterioridad a la fecha de valoración, acontecimientos de importancia que pudieran afectar a la valoración.
- Lectura de las actas del Consejo de Administración, de la Junta de Accionistas y otros Comités:

	Fecha
Acta del Consejo de Administración	12/03/2020
Acta del Consejo de Administración	01/04/2020
Acta del Consejo de Administración	21/04/2020
Acta del Consejo de Administración	22/05/2020
Acta del Consejo de Administración	29/06/2020
Acta de la Junta General de Accionistas	29/06/2020
Acta del Consejo de Administración	15/09/2020
Acta del Consejo de Administración	05/11/2020
Acta del Consejo de Administración	28/01/2021
Acta del Consejo de Administración (borrador)	23/02/2021

- Otros análisis y revisiones de información que hemos considerado relevantes para la realización de nuestro trabajo.

DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

Adriano Care SOCIMI, S.A. y sus Sociedades Dependientes configuran un grupo consolidado de empresas cuya actividad principal se desarrolla en el sector inmobiliario de residencias de la tercera edad. La Sociedad Dominante del Grupo es Adriano Care SOCIMI, S.A. domiciliada en la calle Villanueva, 2B, Escalera 1, Planta SM, 28001, Madrid, que se constituyó el 24 de diciembre de 2018, por tiempo indefinido, con la denominación social de Adriano Care, S.A.U. y que desde el 14 de junio de 2019 ostenta su actual denominación social de Adriano Care SOCIMI, S.A.

El objeto social exclusivo de la Sociedad Dominante en la inversión en cualquier tipo de inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento, exclusividad que será compatible con la inversión en valores y activos líquidos de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable.

- La adquisición, venta y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "Ley de SOCIMI").
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representan, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

El 18 de junio de 2019, se comunicó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI de aplicación a partir del 1 de enero de 2019. Dado que la Sociedad Dominante está adscrita al régimen fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), la misma tiene la intención de cotizar en el BME Growth, anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil (MAB), dentro de los plazos previstos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

El perímetro de consolidación del Grupo lo configuran, a 31 de diciembre de 2020, 4 sociedades dependientes constituidas en España. Asimismo, en la misma fecha, el Grupo Adriano Care está compuesto únicamente por sociedades dependientes, participadas al 100% por Adriano Care SOCIMI, S.A.:

Sociedad	Sociedad Matriz	Domicilio Social	Actividad Principal	Participación Directa
Olimpia Bass, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Vizcaya	Prestación de servicios de hospedaje, cuidado, distracción y alimentación a las personas de la tercera edad , así como su atención médica.	100%
Udazkena, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Vizcaya	Prestación de servicios de hospedaje, cuidado, distracción y alimentación a las personas de la tercera edad , así como su atención médica.	100%
Torre Gorostizaga, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Vizcaya	Prestación de servicios de hospedaje, cuidado, distracción y alimentación a las personas de la tercera edad , así como su atención médica.	100%
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Vizcaya	Explotación y mantenimiento de una Residencia con Centro de Día para personas mayores y aparcamiento vecinal anejo.	100%

A 31 de diciembre de 2020, el capital social de la Sociedad Dominante estaba representado por 12.000.000 de acciones de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y todas las acciones gozan de los mismos derechos.

A 31 de diciembre de 2020, no existen accionistas titulares de participaciones superiores al 10% en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas y su derecho de voto correspondiente.

Las SOCIMI se regulan por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. En virtud de esta Ley, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la misma tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Para la realización de nuestro trabajo, hemos asumido la plena aplicabilidad del régimen de SOCIMI a la Sociedad, con especial consideración a:

- a) La Sociedad no tiene previsto llevar a cabo desinversiones durante los tres primeros años de su existencia bajo el régimen de SOCIMI.
- b) Las obligaciones de repago de la deuda no van a interferir en el pago de dividendo mínimo requerido por la regulación de las SOCIMI.
- c) En caso de existir accionistas de la Sociedad con una participación superior al 5% que tributen a un tipo inferior al 10% (excluido otras SOCIMI o REIT), la Sociedad repercutirá los impuestos que en ese caso le serían de aplicación (19%) al accionista que sea la causa de que la Sociedad tenga que tributar de manera que la situación tributaria de los accionistas de la Sociedad sea neutra a efectos de los flujos de caja de la Sociedad.

1. Estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2020.

Para la realización del trabajo de valoración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, se ha partido del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2020 (ver en Anexo Balance de Situación consolidado).

De este modo, el punto de partida han sido los estados financieros consolidados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 auditados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (PWC) con opinión favorable.

2. Valor de mercado de los activos inmobiliarios

Para el ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios nos hemos basado en la valoración realizada por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2020 bajo metodología RICS de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS).

Para la valoración de la Sociedad, consideraremos las plusvalías y minusvalías latentes de los activos para ajustar el valor de los fondos propios de la Sociedad.

El resumen del ajuste obtenido por la valoración a mercado (valor razonable) de los activos inmobiliarios es el siguiente:

Datos a 31/12/2020 (Euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / (Minusvalía)
Activos inmobiliarios (*)	72.845.759	74.770.033	1.924.274
Total activos inmobiliarios	72.845.759	74.770.033	1.924.274

(*) Los activos inmobiliarios se encuentran recogidos en los epígrafes contables de: Fondo de Comercio, Otros Activos Intangibles, Inmovilizado Material, Inversiones Inmobiliarias e Inversiones Financieras a Largo Plazo.

• Periodificaciones a Corto Plazo

Correspondientes a pagos por anticipado realizados por Sociedad (Ajuste Negativo - €303.150).

• Anticipos de Clientes

Correspondientes a cobros recibidos por la Sociedad a 31.12.2020 cuyo servicio asistencial se va a realizar en el ejercicio contable 2021 (Ajuste Positivo - €151.534).

- **Pasivos por impuesto Diferido**

Correspondientes al impacto fiscal estimado que tendría la venta de los activos a 31.12.2020 en aplicación del artículo 12.1.c) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, en virtud del cual, la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen de SOCIMI, realizada en períodos en que es de aplicación dicho régimen, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a los períodos impositivos anteriores se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI. Dada la vocación no vendedora de la Sociedad no se ha considerado este impacto en la valoración de los fondos propios (en el caso de que la Sociedad decidiera vender todos los activos a fecha de este informe, el impacto negativo de este ajuste sobre la valoración societaria sería de 2.694.255 euros)(Ajuste Positivo).

3. Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Gastos de estructura.

Adicionalmente a las partidas de la cuenta de resultados derivadas de la actividad inmobiliaria, la Sociedad tiene unos gastos de estructura no vinculados directamente con la explotación de los activos inmobiliarios, por lo que no han sido tenidos en cuenta en la valoración de los mismos. De este modo, se ha realizado un análisis de estos gastos para normalizarlos y así poder proyectarlos en el tiempo y calcular su impacto en la valoración societaria. La conclusión de este análisis arroja que la Sociedad asume unos costes de estructura normalizados no vinculados directamente con la actividad inmobiliaria que ascienden a aproximadamente 600 miles euros al año (Ajuste Negativo).

4. Hechos posteriores

Conforme a la información proporcionada por la Sociedad, con posterioridad a cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2020, no se han producido hechos significativos que puedan tener un impacto significativo.

VALORACIÓN DE SOCIEDAD

Como se ha comentado anteriormente, y dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad (actividad inmobiliaria), consideramos que la mejor metodología para su valoración es la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos. Esta metodología se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento.

Partimos de los estados financieros a 31 de diciembre de 2020 facilitados por la Sociedad, sobre los que PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (PWC) ha concluido de forma favorable.

El detalle y alcance de las fases seguidas en aplicación de la citada metodología a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de las inversiones inmobiliarias (GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas (basado en informe de valoración de mercado elaborado por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2020).

El cálculo de las citadas plusvalías/minusvalías se estima por la diferencia entre el valor de razonable de los activos (GAV), menos el valor neto contable de los mismos:

Datos a 31/12/2020 (Euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / (Minusvalía)
Activos inmobiliarios (*)	72.845.759	74.770.033	1.924.274
Total activos inmobiliarios	72.845.759	74.770.033	1.924.274

(*) Los activos inmobiliarios se encuentran recogidos en los epígrafes contables de: Fondo de Comercio, Otros Activos Intangibles, Inmovilizado Material, Inversiones Inmobiliarias e Inversiones Financieras a Largo Plazo.

Posteriormente, y para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos de la Sociedad, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando: (i) Para los activos inmobiliarios la rentabilidad de salida que se ha utilizado en la valoración de cada activo inmobiliario en +/- 0,25% y, (ii) para los activos en fase de construcción o desarrollo, el beneficio promotor. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 31/12/2020 (Euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / (Minusvalía)
Rango Bajo	72.845.759	71.946.101	(899.658)
Rango Central	72.845.759	74.770.003	1.924.274
Rango Alto	72.845.759	77.708.958	4.863.199

- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 cuyos ajustes por ponerlos a valor razonable pudieran afectar al valor patrimonial:
 - Periodificaciones a Corto plazo (Ajuste Negativo - €303.150) correspondiente a pagos por anticipado realizados por Sociedad.

- Anticipos de clientes (Ajuste Positivo - €151.354): correspondientes a cobros recibidos por la Sociedad a 31.12.2020 cuyo servicio asistencial se va a realizar en el ejercicio contable 2021.
- Pasivos por Impuesto Diferido (Ajuste Positivo - €2.694.255): correspondientes al impacto fiscal estimado que tendría la venta de los activos a 31.12.2020 en aplicación del artículo 12.1.c) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, en virtud del cual, la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen de SOCIMI, realizada en períodos en que es de aplicación dicho régimen, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a los períodos impositivos anteriores se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI. Dada la vocación no vendedora de la Sociedad no se ha considerado este impacto en la valoración de los fondos propios (en el caso de que la Sociedad decidiera vender todos los activos a fecha de este informe, el impacto negativo de este ajuste sobre la valoración societaria sería de 2.694.255 euros).

Adicionalmente a estos ajustes, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de las partidas del balance de situación, dado que, según nuestro análisis, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial de la Sociedad.

- Cálculo del valor presente de los costes de estructura recurrentes que no han sido considerados en el cálculo del GAV.

Se han considerado los costes de estructura en los que la Sociedad tiene que incurrir para la gestión de los activos, costes que no han sido considerados en la valoración de los activos inmobiliarios, que, una vez normalizados, ascienden a aproximadamente 600 miles de euros al año. Se ha calculado su valor presente mediante un descuento de flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años y capitalizados a perpetuidad el año 10, partiendo de los gastos de estructura normalizados. Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 25 puntos básicos con el siguiente resultado:

(Euros)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Ajuste por gastos de estructura	(6.205.447)	(6.046.018)	(5.894.577)

- Cálculo del efecto fiscal de las plusvalías/minusvalías implícitas como consecuencia de los ajustes para obtener el valor razonable de los activos inmobiliarios y del resto de partidas del activo y pasivo. Dada la condición de SOCIMI de la Sociedad, hemos asumido un tipo impositivo del 0%, en base a las asunciones de cumplimiento del régimen de SOCIMI antes mencionadas.

- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados de la Sociedad neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de la Sociedad.

De este modo, partiendo de los estados financieros consolidados de la Sociedad auditados a 31 de diciembre de 2020, **el rango de valor de los fondos propios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020** sería el siguiente:

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
(€)			
Patrimonio Neto Contable	122,629,933	122,629,933	122,629,933
Total Ajustes de Fondos Propios	(4,562,467)	(1,579,105)	1,511,262
Valor de los Fondos Propios	118,067,466	121,050,828	124,141,195
Valor de los Fondos Propios - REDONDEADOS	118,070,000	121,050,000	124,140,000

Con esta metodología, hemos obtenido el rango de valor de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

CONSIDERACIONES EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE NUESTRO TRABAJO

La información utilizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. en la preparación de este informe se ha obtenido de diversas fuentes tal y como se indica en el mismo. Nuestro trabajo ha implicado el análisis de información financiera y contable, pero el alcance del mismo no ha incluido la revisión o comprobación de la información financiera proporcionada, así como tampoco la realización de una auditoría conforme a normas de auditoría generalmente aceptadas. En consecuencia, no asumimos ninguna responsabilidad y no emitimos ninguna opinión respecto a la exactitud o integridad de la información que se nos ha proporcionado por la Sociedad ni de la obtenida de fuentes externas.

Nuestro trabajo tampoco ha consistido en la realización de una due diligence desde un punto de vista financiero, comercial, técnico, medioambiental, fiscal, laboral, registral, legal o de ningún otro tipo. En consecuencia, las potenciales implicaciones que pudieran derivarse no han sido consideradas en nuestro análisis. Nuestro trabajo tampoco ha incluido la verificación del cumplimiento de los requisitos para convertirse en SOCIMI ni para poder aplicar el régimen fiscal especial propio de estas entidades. Nuestro trabajo de valoración se basa en las hipótesis antes mencionadas y en la asunción de que la Sociedad ya se encuentra bajo la regulación de una SOCIMI (ya se le aplican los beneficios fiscales), por lo que estará sujeta al pago de impuestos al tipo del 0% en los próximos años, y que sus obligaciones de repago de deuda no van a interferir en el pago del dividendo mínimo requerido por la legislación de las SOCIMI.

Es preciso aclarar que toda valoración lleva implícito, además de los factores objetivos, ciertos factores subjetivos que implican juicio y el establecimiento de hipótesis de trabajo, cuyo cumplimiento depende, en gran medida, de acontecimientos futuros para los que no resulta posible conocer su desenlace final y, por tanto, si bien los valores resultantes constituyen un punto de referencia para las partes implicadas en la transacción, no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones del presente informe.

Asimismo, debe tenerse en consideración que en el contexto de un mercado abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.

El valor calculado de la Sociedad debe entenderse en un contexto de continuidad y en condiciones similares a las actuales para las actividades que vienen desarrollando. El citado cálculo se ha basado en hipótesis, en base a la mejor estimación y juicio según las circunstancias actuales y expectativas. Efectivamente, cualquier supuesto de proyección en el futuro de comportamientos o acontecimientos actuales, presupone la incertidumbre de que durante su realización futura, se puedan originar desviaciones no siempre tenidas en cuenta y que en función de su importancia, pudieran tener efectos significativos respecto a las hipótesis inicialmente consideradas. Por otra parte, las dificultades que presenta una valoración basada en el precio de las últimas transacciones vienen determinadas por la existencia de expectativas futuras de compradores y vendedores que pueden variar en función de las diferentes apreciaciones de los mercados, las propias sociedades y las oportunidades de negocio.

Hemos realizado nuestro análisis de valoración en base a la información económica y financiera referida a 31 de diciembre de 2020, considerando las condiciones y perspectivas de mercado y negocio existentes a la citada fecha, si bien hemos obtenido toda esta información relevante actualizada a la fecha de nuestro informe para poder concluir sobre la valoración a esta fecha.

Por todo lo anterior, cabe destacar que nuestro trabajo es de naturaleza independiente y no constituye una recomendación a la Sociedad ni a terceros sobre la salida de la Sociedad a cotización en el BME Growth. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

3

INFORME DE VALORACIÓN DE SOCIEDAD

INFORME DE VALORACIÓN

CBRE

CBRE Valuation Advisory, S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8º
28046 Madrid
Switchboard +34 91 598 19 00
Fax +34 91 556 96 90

Fecha del Informe	26 de Febrero de 2021.
Destinatario	Consejo de Administración de Adriano Care SOCIMI, S.A.
La Sociedad	Constituye el objeto de este informe la valoración societaria a 31 de diciembre de 2020 de Adriano Care SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes
Instrucciones	Hemos sido instruidos para asesorar sobre el rango del valor razonable a 31 de diciembre de 2020 de la Sociedad según propuesta de 6 de noviembre de 2020.
Fecha de Valoración	31 de diciembre de 2020.
Calidad del Valorador	Externo.
Objeto de la Valoración	Acompañar al folleto de incorporación al BME Growth.
Valor razonable de Sociedad	121.050.000€ (CIENTO VEINTINÚN MILLONES Y CINCUENTA MIL EUROS)

Nuestra opinión acerca del Valor Razonable se basa en el ámbito de trabajo y fuentes de información descritas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.

CBRE

Para cumplir con la normativa del BME Growth, se proporciona el siguiente rango de valor de las acciones de la Sociedad:

(Miles Euros)	Valoración a 31/12/2020
Rango Bajo	118.070
Rango Central	121.050
Rango Alto	124.140

Conformidad con Estándares de Valoración

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (2014) "Red Book".

Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.

Valorador

La Sociedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.

Independencia

Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory, S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5% del total de los ingresos totales de la compañía.

Conflicto de Interés

No existe conflicto de interés.

Fiabilidad

El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

Publicación

Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará.

No obstante lo anterior, este informe se podrá publicar como anexo al Documento Informativo de Incorporación al BME Growth (DIIM) para la incorporación de la Sociedad al BME Growth, siempre que se refleje su contenido de forma íntegra.

Atentamente,



Fernando Fuente, MRICS

Vicepresidente

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.A.



Daniel Zubillaga, MRICS

Director Nacional

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 514 39 32

E: fernando.fuente@cbre.com

T: +34 91 598 19 00

E: daniel.zubillaga@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 518 19 00

F: + 34 91 556 96 90

W: www.cbre.es

Project Reference: VA20-0579

A

ANEXOS

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO DEL GRUPO A 31/12/2020 Y 31/12/2019

BALANCE		
Miles de Euros		
ACTIVO	31/12/2020	31/12/2019
	Miles de Euros	
Activo No Corriente	73.150	72.732
Inmovilizado intangible	15.675	16.347
Inmovilizado material	23.122	23.562
Inversiones inmobiliarias	28.149	26.680
Inversiones en empresas del grupo	6.016	6.133
Activos por Impuesto Diferido	189	10
Activo Corriente	60.946	68.615
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.945	3.408
Periodificaciones corto plazo	303	278
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	58.697	64.929
TOTAL ACTIVO	134.096	141.347
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2020	31/12/2019
Fondos Propios	122.630	124.370
Capital	12.000	12.000
Prima de emisión	64.476	64.476
Reservas	4.293	3.716
Otras Aportaciones de socios	43.524	43.524
Resultado ejercicio	(1.663)	654
PATRIMONIO NETO	122.630	124.370
Pasivo No Corriente	9.474	13.639
Pasivos financieros no corrientes	6.780	10.935
Pasivo por impuesto diferido	2.694	2.704
Pasivo Corriente	1.992	3.338
Provisiones a corto plazo	36	36
Pasivos financieros corrientes	250	706
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.706	2.596
PASIVO EXIGIBLE	11.466	16.977
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	134.096	141.347

ANEXO VI: INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA SOCIEDAD



INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. ÓRGANOS DE GOBIERNO.....	4
2.1. JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS	4
2.2. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	4
2.3. COMISIÓN DE AUDITORÍA	4
2.4. COMITÉ DE SUPERVISIÓN	4
2.5. COMITÉ DE CALIDAD DE SERVICIO	4
2.6. COMITÉ DE CONFLICTOS.....	4
3. CONTRATO DE GESTIÓN: AZORA CAPITAL, S.L.	4
3.1. JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS	5
3.2. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	5
3.3. COMITÉ DE CONTROL INTERNO.....	5
3.4. COMITÉ DE INVERSIONES.....	5
3.5. COMITÉ DE RECURSOS HUMANOS.....	5
3.6. COMITÉ DE DISCIPLINA	5
3.7. ÓRGANO DE CONTROL INTERNO	5
3.8. COMITÉ DE PROTECCIÓN DE DATOS.....	6
3.9. COMITÉ DE RIESGOS PENALES	6
3.10. DIRECCIÓN DE ÁREA DE NEGOCIO	6
3.11. DIRECCIÓN FINANCIERA	6
3.12. DIRECCIÓN LEGAL	6
3.13. DIRECCIÓN DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO Y GESTIÓN DE RIESGOS.....	6
3.14. DIRECCIÓN DE AUDITORÍA INTERNA.....	6
3.15. DIRECCIÓN DE RECURSOS HUMANOS.....	7
4. MODELO DE CONTROL INTERNO Y CUMPLIMIENTO	7
4.1. CUMPLIMIENTO NORMATIVO.....	7
4.2. SISTEMA DE GESTIÓN DE RIESGOS	8
4.3. SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA.....	8
4.4. INFORMACIÓN	9

1. INTRODUCCIÓN

Adriano Care SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) es una sociedad anónima que se constituyó por tiempo indefinido el 24 de diciembre de 2018, con domicilio social en Madrid, Calle Serrano 30, 2º Derecha y número N.I.F. A88257506. Con fecha 14 de junio de 2019, se adoptaron los acuerdos relativos al acogimiento al régimen SOCIMI, así como las correspondientes modificaciones estatutarias. La Sociedad se encuentra actualmente debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.745, Folio 134, Hoja M-688855, Inscripción 4ª.

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales y con carácter principal, incluye la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- (a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- (b) la tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- (c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- (d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro. Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por ciento de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo. Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

La finalidad del presente Informe es describir la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad de conformidad con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity

2. ÓRGANOS DE GOBIERNO

2.1. Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. De conformidad con la legislación aplicable y los Estatutos Sociales, le corresponde, entre otras materias, aprobar las modificaciones de los Estatutos Sociales, la aprobación de las cuentas anuales y la distribución de los resultados, el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración y del Auditor, la aprobación del aumento o reducción del capital social y la eventual transformación, fusión, escisión y disolución de la Sociedad.

2.2. Consejo de Administración

El Consejo de Administración ejerce las funciones y facultades de representación, dirección y administración de la Sociedad, de conformidad con la legislación aplicable.

2.3. Comisión de Auditoría

La Comisión de Auditoría tendrá atribuidas entre sus funciones (i) la revisión de los estados financieros de la Sociedad; (ii) la propuesta a la Junta General de Accionistas del Auditor de Cuentas Anuales de la Sociedad; (iii) seguimiento y control de riesgos y (iv) relación con el auditor interno y externo.

2.4. Comité de Supervisión

El Comité de Supervisión vela por el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Contrato de Gestión suscrito entre la Sociedad y Azora Capital, S.L. (en adelante, la Gestora). En concreto, (i) solicita información a la Gestora sobre el desarrollo de sus actividades; (ii) revisa la información financiera y contable; (iii) revisa el cumplimiento de la estrategia de inversión; (iv) realiza el seguimiento de la política de inversión, de la cartera inmobiliaria y de las desinversiones de la Sociedad, en su caso y (v) asesora a la Gestora en los asuntos que considere relevantes.

2.5. Comité de Calidad de Servicio

El Comité de Calidad de Servicio revisa periódicamente la calidad de los servicios prestados en los Activos, mediante encuestas de satisfacción y “*mystery shopping*”, con el objetivo de establecer recomendaciones de mejora, que reporta al Consejo de Administración y de las que hace seguimiento periódico.

2.6. Comité de Conflictos

El Comité de Conflictos tiene bajo su competencia evaluar y resolver el potencial conflicto de interés surgido tras la presentación a la Sociedad por su Gestora, de oportunidades de adquisición, venta y/o arrendamiento de un activo a otra sociedad gestionada por la Gestora o su Grupo.

3. CONTRATO DE GESTIÓN: AZORA CAPITAL, S.L.

La Sociedad ha encomendado a Azora Capital, S.L. (en adelante, la Gestora), mediante la formalización de un contrato la gestión, las funciones de administración y gestión corporativa, y, específicamente, gestión de inversiones, explotación, arrendamientos, y desinversiones de activos inmobiliarios, y contabilidad, tributos, asuntos legales, cumplimiento normativo, etc., sin perjuicio de las obligaciones específicas de los Órganos de Gobierno de la sociedad.

Los Órganos de Gobierno y Dirección de la Gestora son los siguientes:

3.1. Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable.

3.2. Consejo de Administración

El Consejo de Administración ejerce las funciones y facultades de representación, dirección y administración de la Sociedad, de conformidad con la legislación aplicable. En especial, supervisará el cumplimiento de las condiciones del Contrato de Gestión suscrito entre la Gestora y la Sociedad, según se indica en la introducción de este capítulo.

3.3. Comité de Control Interno

El Comité de Control Interno será el responsable de (i) la definición e implantación de las políticas corporativas, (ii) la fiabilidad de la información financiera, (iii) los sistemas de gestión de riesgos y de control interno y (iv) la supervisión de las conclusiones alcanzadas en las reuniones del Órgano de Control Interno, Comité de Protección de Datos y Comité de Riesgos Penales, de la Gestora.

3.4. Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones de la Gestora estudia las oportunidades de inversión y desinversión propuestas para la Sociedad y analiza si existe algún tipo de operación vinculada / conflicto de interés en las mismas. En concreto: (i) revisa la estrategia, condicionantes, características, rentabilidad y cualesquiera otros parámetros esenciales de un operación; (ii) estima o desestima las operaciones, teniendo en consideración, la normativa y compromisos contractuales aplicables en cada momento, la situación de mercado o sector en el que se enmarca la operación, la estrategia y los condicionantes de rentabilidad o cualquier otra característica relativa a la operación concreta; (iii) toma razón de la evolución y estado de las operaciones que se hayan estimado/desestimado o que se encuentren pendientes de ejecución y (iv) supervisa las operaciones restringidas por la normativa aplicable de conflictos de interés y operaciones vinculadas.

3.5. Comité de Recursos Humanos

El Comité de Recursos Humanos es el responsable de la gestión de los recursos humanos de la organización, con el objetivo general de seleccionar y formar a las personas que necesita la Gestora para cumplir con sus compromisos contractuales y proporcionar a los empleados los medios necesarios para que puedan ejercer su trabajo, satisfaciendo en la medida de lo posible sus necesidades.

3.6. Comité de Disciplina

El Comité de Disciplina es el responsable del proceso de calificación y, en su caso, imposición de sanción que estime conveniente según lo dispuesto en la normativa vigente al empleado de la Gestora que haya cometido alguna infracción.

3.7. Órgano de Control Interno

El Órgano de Control Interno es un Órgano delegado del Consejo de Administración de la Gestora, responsable de informar al Comité de Control Interno de la misma sobre el cumplimiento de la normativa en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y, especialmente, de establecer las políticas de admisión e identificación de clientes y analizar y calificar las operaciones de la Gestora y sus sociedades gestionadas sujetas a la normativa.

3.8. Comité de Protección de Datos

El Comité de Protección de Datos es un órgano colegiado que desarrollará las funciones del Delegado de Protección de Datos e informará al Comité de Control Interno de la Gestora sobre las mismas. En concreto, las funciones recogidas en la normativa vigente son: (i) Informar y asesorar; (ii) supervisar el cumplimiento; (iii) facilitar el asesoramiento y (iv) relacionarse con la Autoridad de Control.

3.9. Comité de Riesgos Penales

El Comité de Riesgos Penales es el responsable de informar al Comité de Control Interno de la Gestora sobre el diseño y ejecución del Modelo de Prevención de Riesgos Penales, a través de la Dirección de Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos, para la Gestora y sus sociedades gestionadas.

3.10. Dirección de Área de Negocio

La Dirección de Área de Negocio es responsable del desarrollo de negocio de residencias de la tercera edad. En el caso de la Sociedad, le corresponde la gestión integral de los activos en sus vertientes de inversión, explotación, mantenimiento y desinversión. Además, establece los canales de comunicación necesarios con los inversores, mediante la contratación de bancos comercializadores.

3.11. Dirección Financiera

La Dirección Financiera es responsable de establecer el diseño, la implementación y el seguimiento global del sistema contable y de control interno sobre la información financiera de la Sociedad. Elabora los estados financieros y la información de control de gestión y coordina los procesos de auditoría interna y externa.

3.12. Dirección Legal

La Dirección Legal es responsable del cumplimiento de las normas legales vigentes en las actividades corporativas y operaciones de negocio de la Sociedad; estudia, supervisa y resuelve sobre los asuntos legales relacionados con la Sociedad, sus contratos y convenios y asesora en todas las ramas de derecho de aplicación.

3.13. Dirección de Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos

La Dirección de Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos es responsable de la implementación y seguimiento del Plan de Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos de la Gestora. El objetivo es asegurar que se respeten las normas aplicables e impedir actuaciones delictivas y sanciones legales por infringir la Ley. Además, define los procesos, riesgos y controles para formalizar el mapa de riesgos aplicable y actualizarlo periódicamente. Por último, es la dirección que se encarga de toda la relación con los organismos supervisores.

3.14. Dirección de Auditoría Interna

La Dirección de Auditoría Interna revisa la fiabilidad e integridad de la información, el cumplimiento de políticas y regulaciones, la protección de los activos, el uso económico y eficiente de los recursos y el cumplimiento de las metas y objetivos operativos fijados por los Órganos de Gobierno.

3.15. Dirección de Recursos Humanos

La Dirección de Recursos Humanos es responsable de la gestión del personal de la Gestora, incluyendo la contratación, formación, evaluación del desempeño y retribución, así como del cumplimiento de la normativa laboral aplicable.

4. MODELO DE CONTROL INTERNO Y CUMPLIMIENTO

4.1. Cumplimiento Normativo

Los principios de gestión del modelo de cumplimiento normativo de la Gestora que aplican a la Sociedad se detallan a continuación:

- 1) Cumplimiento de los siguientes principales ámbitos normativos, regulatorios y leyes:
 - Real Decreto 1/2010, de 2 de julio por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
 - Ley 24/1988 de Mercado de Valores.
 - Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, SOCIMI), quedan establecidas las especialidades del régimen jurídico de las SOCIMI, quedando definidos, entre otros, el objeto social, los requisitos de inversión, la distribución de resultados y el régimen fiscal de las mismas.
 - Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado
 - Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB).
 - Ley 10/2010, de 28 de abril: Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y Real Decreto 304/2014 de 5 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de dicha Ley.
 - Reglamento (UE) 2016/769 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE y Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.
 - Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, Principios de gestión y Prevención de Delitos Penales, por la que se modificó la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.
 - Cualquier otra ley a la que la Gestora deba dar cumplimiento y que pueda considerarse significativa en cada momento.
- 2) Código de Conducta que regula el comportamiento y conducta general, de aplicación tanto en la Gestora como en las sociedades de inversión por ella gestionada, mediante el establecimiento, la aplicación y el mantenimiento de los procedimientos necesarios para detectar y corregir el incumplimiento de las obligaciones.
- 3) Canal de Denuncias para comunicar y sancionar cualquier incumplimiento por Administradores, Directivos y Empleados de los principios y normas previstas en los Códigos de Conducta y en los diferentes sistemas y procedimientos de prevención, así como los incumplimientos laborales.
- 4) Políticas Corporativas y Procedimientos Internos formalizados y difundidos como base de implantación y supervisión periódica de los Sistemas de Control Interno establecidos para dar cumplimiento a la normativa aplicable.

4.2. Sistema de Gestión de Riesgos

La metodología del Sistema de Gestión de Riesgos (en adelante, SGR) de la Gestora consiste en la definición de un modelo con un enfoque sistemático y detallado que permita identificar, evaluar, priorizar y responder a los riesgos asociados a los principales objetivos, proyectos y operaciones de la Gestora y sus sociedades gestionadas y mejorar su capacidad para gestionar escenarios de incertidumbre.

El SGR de la Gestora, está basado en el estándar metodológico COSO II (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission), metodología de gestión de riesgos que ha sido adaptada a sus necesidades.

Las principales fases que comprenden la metodología del SGR son:

- Definición y formalización de políticas.
- Definición y formalización de procedimientos que recogen los criterios básicos de análisis de actividades y procesos críticos.
- Elaboración del mapa de riesgos mediante la identificación y evaluación de riesgos; asignación de responsables de control y, finalmente, reuniones de trabajo y entrevistas a mantener con los responsables de las áreas/departamentos.
- Identificación de indicadores clave de control asociados a los riesgos críticos.

El SGR de la Gestora se formaliza y monitoriza a través de una Herramienta de Gestión de Riesgos denominada “GRCsuite”. Dicha aplicación aporta, de una manera rápida y sencilla, una visión de los riesgos que impactan en la actividad de la Gestora, su valoración y mantenimiento dentro de los valores de Tolerancia fijada por el Consejo de Administración de la Gestora (Mapa de Riesgos).

Además, la Herramienta permite realizar un seguimiento de los controles mitigantes, probando la eficiencia de todos y cada uno de ellos a través de encuestas de autoevaluación a los responsables de los mismos y a través de encuestas de validación del diseño de control donde se realiza la solicitud de evidencias. A su vez, la Herramienta permite también analizar si la valoración de los riesgos es adecuada a través de la encuesta general del Riesgo, procediendo, si fuera necesario, a reevaluar el impacto y la probabilidad de los mismos.

Anualmente se realiza una revisión y evaluación de los riesgos en términos de probabilidad e impacto, teniendo en cuenta las evaluaciones de los controles realizadas por la Unidad de Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos y la Función de Auditoría Interna y se actualiza el mapa de riesgos de la Gestora y sociedades gestionadas.

4.3. Sistema de Control Interno de la Información Financiera

La Dirección Financiera de la Gestora utiliza como ERP contable, PRINEX, software de gestión empresarial diseñado específicamente para el mercado inmobiliario. Simplifica y automatiza los procesos de gestión inmobiliaria por muy complejos que sean, gracias a su estructura modular que da respuesta a las necesidades y requerimientos de gestión para procesos inmobiliarios, comerciales, constructivos, económico-financieros y gerenciales entre otros.

Además, las Dirección Financiera tiene establecido un Sistema de Control Interno de la Información Financiera (en adelante, SCIIF) cuya finalidad es asegurar la idoneidad de la información financiera dirigida a los inversores y organismos reguladores, y asimismo de la información de control de gestión.

La fiabilidad de la información implica el cumplimiento de los siguientes objetivos de control:

- **Existencia y ocurrencia (EO):** Las transacciones, hechos y demás eventos recogidos por la información financiera existen y se han registrado en el momento adecuado.
- **Integridad (I) de la información:** La información refleja la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos en los que la entidad es parte afectada.
- **Adecuada valoración (V):** Las transacciones, hechos y demás eventos se registran y valoran de conformidad con la normativa aplicable.
- **Adecuada presentación, desglose y comparabilidad (P, D, C):** Las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y reflejan en la información financiera de acuerdo con la normativa aplicable.
- **Adecuado reflejo de los derechos y obligaciones (D, O):** La información financiera refleja, a la fecha correspondiente, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.

La salvaguarda de los activos y la prevención / detección del fraude se consideran objetivos del SCIIF por el impacto que tienen en los 5 objetivos básicos anteriores. Todos estos objetivos comprenden el marco teórico de referencia, que incluye riesgos y controles esperados, elaborado en base a buenas prácticas y al conocimiento de los procesos / subprocesos clave objeto de revisión, de manera que mediante la comparación de la situación real con dicho marco teórico se puedan poner de manifiesto aquellos aspectos susceptibles de mejora.

La Dirección Financiera de la Gestora es la responsable de identificar los riesgos en la información financiera mediante la matriz de alcance del SCIIF y de documentar el diseño de los controles. Todo ello se realiza en el marco del SGR comentado en el apartado anterior. Asimismo, es su responsabilidad informar al auditor interno y externo de los cambios que se produzcan en el perímetro del SCIIF.

4.4. Información

La Gestora cuenta con los procedimientos administrativos y técnicos necesarios para la elaboración y difusión de la información financiera periódica y cualquier otra información relevante o de interés para los inversores, a través de la Dirección Financiera y de Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos, respectivamente.

Las comunicaciones de la Sociedad con los mercados en general se efectuarán conforme a los siguientes principios básicos:

- Veracidad, integridad, transparencia e igualdad de la información comunicada.
- Estricto cumplimiento, en tiempo y forma, de las obligaciones legales de comunicación e información.
- Colaboración y cooperación con las autoridades, organismos reguladores y administraciones competentes.
- Protección de los derechos e intereses legítimos de todos los inversores, facilitándoles los cauces adecuados de comunicación para el ejercicio de su derecho de información.
- Igualdad de trato en el reconocimiento y ejercicio de los derechos de todos los inversores.

- Sistematización con la debida seguridad de la transmisión de información a la opinión pública a través de los medios de comunicación, procurando un tratamiento riguroso de las noticias y un nivel apropiado de disponibilidad.

El Consejo de Administración de la Sociedad autorizará el contenido y difusión de los resultados periódicos de la Sociedad, los informes, memorias y acuerdos, y en general cualquier otra información proveniente del propio Consejo, todo ello de conformidad con la normativa vigente.